Die Reallast und die Rentenschuld.

Inaugural-Dissertation,

welche

nebst den Thesen

mit

Genehmigung der Hohen juristischen Fakultät der Universität Breslau

Sonnabend, den 2. Juli 1904, vormittags 11¼ Uhr

in der

Aula Leopoldina der Königlichen Universität

gegen die Herren Opponenten

Referendar **Dr. iur. Schulz** in Landeshut
Referendar **Braxator** in Brieg

öffentlich verteidigen wird

Franz Bauer,
Referendar in Brieg.

Breslau 1904.
Druck der Breslauer Genossenschafts-Buchdruckerei, E. G. m. b. H.

Gedruckt mit Genehmigung der juristischen Fakultät der Universität Breslau.

Referent: Prof. Beyerle.

Correferent: G.-R. Fischer.

Leonhard, Dekan.

Meinen lieben Eltern

zugeeignet.

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41548202_0020

Inhaltsübersicht.

Seite

Einleitung 1

I. Teil.

Geschichtliche Entwicklung der Rentenschuld und Reallast.

A. Das Eigentumsrecht am Grund und Boden bis zum 13. Jahrhundert 5

B. Die naturalwirtschaftliche Belastung des Bodens durch
1. die ältere Reallast 13
2. die ältere Satzung 18

C. Die geldwirtschaftliche Belastung des Bodens durch
1. die neuere Reallast. 22
2. die neuere Satzung. 29

II. Teil.

Dogmatische Vergleichung der Reallast und Rentenschuld.

A. Begriff.
1. Der Begriff der Reallast 33
2. Die Theorien der Reallast 44
3. Der Begriff der Rentenschuld 53

B. Gegenstand 55

C. Entstehung 60

D. Änderung 64

E. Endigung 73

F. Gerichtliche Geltendmachung 79

Einleitung.

Die Reallast und die Rentenschuld haben ihrem inneren wirtschaftlichem Wesen nach sehr wenig, ihrer äusseren rechtlichen Erscheinung nach sehr viel mit einander gemein.

Die Reallast ist in der ältesten Zeit der Ausdruck der Gebundenheit der Verbandsperson. Ein Verband hat das Staatsgebiet, ein Verband hat das Gemeindeland, ein Verband hat das Familiengut erworben. Jeder Verband auferlegt deshalb seinem Mitgliede Verpflichtungen, Heerfolge, Grundsteuern, Verfügungsbeschränkungen aus dem Beispruchsrechte usw. ohne seinen Willen und gegen seinen Willen.

Die Rentenschuld ist ein Ausdruck der Ungebundenheit der Sonderperson, welche ihren Grundbesitz auf eigene Faust erworben hat und ihn auf eigene Faust, zum Zwecke der Krediterlangung, mit Kapitalien belastet; sie ist also eine Form des Realkredits, des Bodenkredits, und darin mit der Reallast gar nicht zu vergleichen.

Der Reallast, der Fron, dem Zehnt, dem Spanndienst, der Leibzucht usw. steht ihre Zugehörigkeit zu einem naturalwirtschaftlichen Zeitalter auf der Stirne geschrieben; sie hat mit der Geldwirtschaft nichts zu schaffen und mit der Kreditwirtschaft erst recht nichts.

Aber in ihrer äusseren Erscheinung sehen sich die Reallast und die Rentenschuld zum Verwechseln ähnlich, so

ähnlich, dass Cosack[1]) meint, das immerwährende Recht auf eine jährliche Zahlung von 400 Mark, welches der Schuldner durch eine einmalige Zahlung von 10000 Mark ablösen dürfe, könne nach Belieben der Parteien ebensogut als Reallast wie als Rentenschuld begründet werden. Bei dieser gefährlichen Ähnlichkeit der beiden Institute dürfte es zweckmässig sein, die Reallast und die Rentenschuld vom wirtschaftlichen und vom rechtlichen Gesichtspunkte aus zu vergleichen, die Gebiete der beiden Institute gegeneinander abzugrenzen und den Parteien die Tragweite ihrer Entscheidung, sei es für die Reallast, sei es für die Rentenschuld, zum Bewusstsein zu bringen. Aus dem Gesetzbuche lässt sich ein übersichtliches Gesamtbild nicht ohne weiteres entnehmen, da die für die Reallast geltenden Einzelbestimmungen in den Landesrechten verstreut sind[2]), und die Rentenschuld nur durch fünf Paragraphen des B.G.B. in den Umrissen bestimmt, im übrigen aber auf die entsprechenden Bestimmungen über die Grundschuld und die Hypothek verwiesen ist.

Es kommt hinzu, dass das B.G.B. durch das Erbbaurecht ein bedeutungsvolles Institut[3]) ins Leben gerufen und damit ein Erbbauzinsverhältnis geschaffen hat, welches sich ebensogut als Reallastverhältnis wie als Rentenschuldverhältnis entwickeln kann.

Dieses neue Institut hat bereits eine ausgedehnte Anwendung gefunden, wiewohl sich auf dem Städtetage in Hannover im Jahre 1901 eine Abneigung gegen das Erb-

---

[1]) Lehrbuch des B.G.B., Bd. II, Abt. 1, S. 275.

[2]) „Das B.G.B. erreicht das Ziel dadurch, dass (für die Reallasten) der bestehende Rechtszustand einfach aufrecht erhalten wird.“ Mot. III, S. 579.

[3]) „Das Erbbaurecht hat eine grosse Zukunft.“ Sohm im Anhange zu „Wohnungsnot und städtische Bodenfrage“ von Adolf Wagner. Das Erbbaurecht erfreut sich als lease-hold System bereits einer grossen Verbreitung in England. Vgl. Deutsche Volksstimme, Halbmonatsschrift des Bundes der deutschen Bodenreformen. 1903, No. 18. Harrwitz, Berlin.

baurecht, gegen die Wiederbelebung geteilter Eigentumsverhältnisse, wie sie durch die Ablösungsgesetzgebung erst beseitigt waren, bemerkbar machte.[1])

Die Gemeinden Frankfurt a/M.[2]), Leipzig[3]), Halle[4]), Düsseldorf[5]) haben umfangreiches städtisches Gelände an Bauvereine zu Erbbaurecht überlassen. Ferner hat der preussische Fiskus einen grossen Teil der Domäne Dahlem an den Beamten-Wohnungs-Verein in Berlin zu Erbbaurecht überlassen[6]) und in § 13 des Vertrages die Eintragung des „als Reallast auf ihm ruhenden Erbbauzinses" vereinbart.

Endlich hat auch der Reichsfiskus am Kaiser Wilhelm-Kanal und in Dresden-Löbtau Bauland angekauft und an Bauvereine in Holtenau, Rendsburg, Brunsbüttel, sowie an den Dresdner Spar- und Bauverein zu Erbbaurecht überlassen.[7])

Sohm[8]) wie Örtmann[9]) erklären nun den Erbbauzins für eine Reallast.

Soweit überhaupt die Reallasten den im 18. und 19. Jahrhundert vom Liberalismus und Individualismus gegen sie geführten Vernichtungskampf überdauert haben, pflegen sie in zwei Formen aufzutreten: als die auf einen kleinen Wirkungskreis beschränkte Leibzucht und als die durch staatsrechtliche Massnahmen grossgezogene Rentengutsrente.

Aus diesen Ruinen soll nun neues Leben erblühen. Von dem Erbbaurecht getragen, soll die Reallast ein be-

[1]) Vgl. den im Drucke vorliegenden stenographischen Bericht.
[2]) Deutsche Volksstimme 1901, No. 11.
[3]) Deutsche Volksstimme 1902, No. 8.
[4]) Deutsche Volksstimme 1901, No. 9.
[5]) Deutsche Volksstimme 1902, No. 1.
[6]) Deutsche Volksstimme 1903, No. 20.
[7]) Vgl. Denkschrift des Reichsamts des Innern über die Forderung von 4 Millionen zur Unterstützung von gemeinnützigen Baugenossenschaften im Etat für 1904/1905.
[8]) Sohm a. a. O.
[9]) Ebendort.

deutungsvolles Element der Volkswirtschaft werden, wie vor — 1000 Jahren! Und die Rentenschuld, welche gerade auf das Drängen landwirtschaftlicher, überschuldeter, kreditbedürftiger Kreise als moderne Kreditform ausgestaltet wurde, soll von dem Gebiete, auf welchem die „Rente“ nun wirklich zu Ehren kommt, ausgeschlossen sein, soll an dem Siegeszuge des Erbbaurechtes nicht teilnehmen.

Dies scheint vor allem deshalb unwahrscheinlich, weil der Erbbauzins als Reallast nicht zu mobilisieren ist. Der Eigentümer vergibt sein Grundstück gegen einen Erbbauzins zu Erbbaurecht, ohne diese Reallastberechtigung seinem Kredit nutzbar machen zu können. Bedarf er Geld und kann er wegen Überlastung seines Grundstückes keine Hypothek aufnehmen, so muss er auf seinen Personalkredit zurückgreifen und z. B. Wechselschuldner werden, statt — den Rentenschuldbrief zu verkaufen, welcher ihm ausgestellt worden wäre, wenn er den Erbbauzins als Rentenschuld bestellt hätte.

Von diesem Gesichtspunkte aus, welcher auf die Entwicklung der Dinge Einfluss gewinnen könnte, dürfte sich eine Vergleichung der Reallast und der Rentenschuld gleichfalls als nützlich erweisen.

Der Untersuchung liegt folgende Gliederung des Stoffes zugrunde.

Die Reallast erfordert eine Entwicklung der Bodenbelastungsformen durch Reallasten durch die ältere und die neuere Reallast.

Die Rentenschuld erfordert eine Entwicklung der Bodenbelastungsformen durch Pfandrechte[1]), durch die ältere und die neuere Satzung.

Diese beiden Entwicklungen sind nicht nebeneinander zu stellen, sie sind nicht unabhängig voneinander, sondern

[1]) Wir fassen Hypothek, Grundschuld und Rentenschuld als „Grundstückspfandrechte“ zusammen. Dernburg, B.G.B., III, 2. Aufl., S. 581.

Ebenso: Fischer und Henle, B.G.B., 3. Aufl., S. 494.

ineinander zu stellen, so wie sie nacheinander und auseinander entstanden sind. Denn die neuere Reallast, der Rentenkauf, drängt sich zwischen die ältere und die neuere Satzung und unterscheidet sich so sehr von der älteren Reallast, dass er vielmehr gleich den beiden Satzungen eine Form des Realkredits bildet und zweckmässig als Mittelglied der beiden Satzungen dargestellt wird. Dieser erste, die einheitliche stetige und zusammenhängende geschichtliche Entwicklung der Dinge darstellende Teil ist voran zu stellen.

Auf dieser Grundlage ist dann der zweite dogmatisch vergleichende Teil aufzubauen.

Erster Teil.

Geschichtliche Entwicklung der Rentenschuld und Reallast.

A. Das Eigentumsrecht am Grund und Boden bis zum 13. Jahrhundert.

Sobald eine germanische Völkerschaft sesshaft geworden war und einen auf gemeinsamem Bodengebiet beruhenden Verband begründet hatte, musste sie in der Lage sein, die mit Notwendigkeit wiederkehrenden Angriffe auf ihr Gebiet abzuwehren, eine Lage, in welche Nomadenvölker mit wechselnden Wohnsitzen gar nicht geraten können.

Die Voraussetzung der Sesshaftigkeit ist daher die Organisierung der Landesverteidigung. Diese Organisation beruht auf der dauernden Verpflichtung der Volksgenossen zur Heerfolge. Diese Verpflichtung bildet das Korrelat der dauernden Berechtigung zur Landnutzung. In diesem Sinne ist die Heerfolge eine Reallast und die Reallast eine Verbandslast. Die Verbandslast entsteht aber begrifflich notwendig mit der Entstehung des Verbandes: kein Verband

ohne Verbandslasten und Verbandsrechte. Die Reallasten sind daher so alt wie die Verbände, die Gauverbände, Dorfverbände usw., und der älteste Geschichtsschreiber der Germanen, Tacitus[1]), berichtet bereits von Reallasten: mos est civitatibus . . . conferre principibus vel armentorum vel frugum und

servis . . . frumenti modum dominus aut pecoris aut vestis . . . iniungit.

Von Kornäckern, Flachsäckern, Viehweiden wird also eine Abgabe entrichtet; es ist eine Abgabe vom Grund und Boden, es ist eine Grundsteuer.

Sie wird von den unfreien Hintersassen an ihre Grundherrn, von den freien Markgenossen an ihren Fürsten entrichtet. Die grundlegende Zweiteilung der Reallasten in solche mit freien Reallast-Verpflichteten und in solche mit nicht freien Reallast-Verpflichteten[2]) nimmt danach ihren Ausgangspunkt bereits in taciteischer Zeit. Sie wird erst in der neuesten Zeit durch die „Bauernbefreiung" überwunden und ersetzt durch die neue grundlegende Zweiteilung in öffentlichrechtliche und in privatrechtliche Reallasten. Erstere sind im wesentlichen[3]) als Grund- und Gebäudesteuern durch das Kommunalabgabengesetz vom 14. Juli 1893 geordnet, letztere unterstehen den Bestimmungen des B.G.B. und der von ihm aufrechterhaltenen Landesgesetze.

Eine Entwicklung von fast zwei Jahrtausenden wird darnach in dem folgenden zu betrachten sein.

[1]) Germania Cap. 15, 25.
Waitz, Deutsche Verf.-Geschichte I[3], 108.
v. Inama Sternegg, Deutsche Wirtschaftsgeschichte I, 11.

[2]) Ähnlich für eine spätere Zeit: Rietschel, Entstehung der freien Erbleihen, Zeitschr. d. Sav. Stiftung, Bd. XII, Germ. Abt., S. 187 ff.

[3]) Es wird hier nur preussisches Landesrecht berücksichtigt. Weitere öffentlichrechtliche Reallasten sind im Ausf.-G. Zw.V.G., Art. I, II zusammengestellt. Ausserpreussische Reallasten behandelt Neubauer, vgl. S. 62.

Die beiden Formen der ältesten deutschen Agrarverfassung bildet der grundherrliche und der markgenossenschaftliche Besitz.[1])

Ursprünglicher grundherrlicher Besitz entstand dort, wo die Ansiedlung nicht in Dorfschaften, sondern in Einzelhöfen erfolgte[2]) und ferner dort, wo durch Erwerb von Feindesland, Rodung, Kolonisation neues Gebiet erworben wurde.

Im übrigen war aber in der ältesten Zeit die Ausbildung der „sala" aus der „terra", des grundherrlichen Sonderbesitzes aus dem „korporativen Gesamteigentum[3]) oder aus dem juristischen Gesamteigentum"[4]) der Markgenossenschaft[5]), ein Leitmotiv der bodenrechtlichen Entwicklung. Die ältesten Grundherren wie die Fürsten entstammen dem alten Volksadel[6]); sie sind einander ebenbürtig und rivalisieren miteinander. Der Volksadel wird in einer langen Entwicklung von den königlichen Familien ausgerottet[7]) und durch den Dienstadel ersetzt. Dieser Wechsel bedeutet eine ungemeine Vermehrung der Subjekte der Reallast-Berechtigungen. Denn der neue Adel ist weit zahlreicher und vielgestaltiger als der alte Adel. Durch

[1]) Schröder, Zeitschr. d. Sav. Stiftung, E. R. Germ. Abt., II. Bd., S. 53 (die Franken und ihr Recht).

[2]) Brunner, Grundzüge d. d. R., 1903, S. 7.

[3]) Wie Gierke will. Gen. R. z. B., II, S. 171. Gen. Theorie und Rechtsprechung, 1887, S. IX, 2 ff.

[4]) Wie Heusler will. Institutionen d. d. Pr. R., 1885, I, S. 262 ff.

[5]) Dahn, Könige der Germanen, 7, S. 227, meint, dass vor der Merovingerzeit der freie Mann auf eigener Scholle zinsfrei sass. Dem ist nicht beizutreten. Die Scholle war nicht Sondereigen sondern Genossenschaftseigen.

[6]) Dahn, Könige der Germanen I, S. 44 ff. Deutsche Geschichte Ia, S. 210 f.

[7]) Dahn, Könige I, S. 201 (bei den Vandalen); II, S. 186 (bei den Ostgoten); VI², S. 88, 156 (bei den Westgoten).

K. v. Maurer, Wesen des ältesten deutschen Adels, S. 92.

Brunner, Deutsche Rechtsgeschichte I, S. 251 (1887).

Heusler, Institutionen d. d. Pr. R. 1885, I, S. 161. „Die alten Geschlechter waren im 8. Jahrhundert untergegangen."

Königsamt[1]) und durch Kirchenamt wird er erworben. Herzöge[2]), Markgrafen, Pfalzgrafen, Grafen, Antrustionen, Erzbischöfe, Bischöfe und Äbte werden die neuen Grundherren; durch Landleihe und Landschenkung[3]) erwerben sie ihren Grundbesitz, durch das Immunitätswesen, das Benefizialwesen und das Lehnswesen vermehren sie ihre Anzahl.

Indem diese Grundherren ihren Grundbesitz prekaristisch weiter vergaben, gelangte eine unermessliche Reihe von Abgaberechten, von Reallast-Berechtigungen zur Entstehung.

Diesem Aufsteigen von Gemeinfreien zum Dienstadel[4]) entsprach das vielfach eintretende Herabsinken zur Halbfreiheit derjenigen Gemeinfreien, welche den wachsenden, dem Volksverbande zu leistenden Reallasten nicht Genüge zu leisten, den Anforderungen der Heer- und Dingpflicht nicht zu entsprechen, dem veränderten, intensiveren Betriebe[5]) der Landwirtschaft nicht zu folgen, dem Missbrauch der Amtsgewalt der Grafen und übrigen Beamten nicht zu begegnen vermochten. Sie mussten ihren ursprünglich markgenossenschaftlichen Grund und Boden einem dieser Grundherren überliefern und ihn als grundherrlichen, dem Frohnverbande und nicht mehr dem Volksverbande zu Reallastleistungen verpflichteten Grund und Boden zur Leihe nehmen. Sie gerieten ins mundeburdium, wurden munborati, mundeliones, mundelinge, mundmänner.[6])

[1]) Waitz, Deutsche Verf.-Gesch. I (3), S. 365.

[2]) Dahn, Könige 7, S. 148—166, 179: majores domus, duces, patricii, comites, vicarii, centenarii, agentes.

[3]) Brunner, Die Landschenkung der Merovinger und Agilolfinger, Berliner Sitzungsbericht 1885, S. 1180 f.

[4]) Brunner d. R. I, S. 230.

[5]) v. Inuma Sternegg, Ausbildung der Grundherrschaften in der Karolingerzeit, 1878, S. 82.

Lamprecht, Wirtschaftsleben I, S. 545.

[6]) Waitz a. a. O. V, S. 253 ff., und

Dahn, Könige 7, S. 204 ff. Hier ist auch nachgewiesen, dass es eine rein persönliche Abhängigkeit ohne Landleihe, also auch ohne Reallasten gab.

Die Zahl solcher Mundmannen wurde auch von unten herauf durch Emporrücken der Unfreien zur Halbfreiheit vermehrt. Wiewohl nun Freilassungen zur Vollfreiheit, z. B. durch Schatzwurf, erfolgten, so erreichten doch diese Freigelassenen regelmässig nur eine der vielen Stufen der Halbfreiheit und befanden sich in wirtschaftlicher und persönlicher Abhängigkeit von dem Grundherrn, sie waren nach merovingischer Bezeichnung homines unde mithis redebet, nach karolingischer Bezeichnung homines commanentes, nach römischrechtlicher Bezeichnung capite diminuti.

In der ältesten Zeit beruhte die Innehabung von Grund und Boden auf Gewohnheitsrecht und auf Weistümern[1]), nach der Völkerwanderung auf dem durch die „Volksrechte" kodifizierten Gewohnheits- und Gesetzesrecht, noch später auf den Dienstrechten und Hofrechten.

Bei der Unvollständigkeit und Mannigfaltigkeit all dieser Rechte war aber Willkür unvermeidlich. Deshalb musste z. B. König Charibert dem Volke von Tours eidlich versprechen, dass er keine neuen Abgaben fordern würde.[2]) Zahlreiche Kapitularien und Immunitäts-Urkunden[3]) richten sich gegen die Auferlegung neuer Reallasten, z. B. cap. No. 141 c. 4[4]): de iniustis occasionibus et consuetudinibus noviter institutis . . . . ut auferantur. cap. No. 292 c. 5: ut ab ecclesia mihi commissa indebitas consuetudines . . . de caetero non exactetis;

ferner aus einer Urkunde Karls III.[5]): ut nullus ullas huiusmodi exactionis aut alias quaslibet annuales do-

[1]) Brie, Lehre vom Gewohnheitsrecht, 1899, S. 203.
Dahn, Gesch. d. d. Urzeit I, S. 200.
Schröder, D. Rechtsgeschichte. S. 15.

[2]) Gregor v. T.: Hist. Franc. IX, cap. 30.

[3]) Waitz, D. Verfassungsgeschichte IV (2), S. 172.

[4]) Capitularia regum Francorum, ed. Boretius et Krause.

[5]) Lupi, Codex civitatis et ecclesiae Bergomatis I, pag. 957.

nationes exigere aut modo et deinceps consuetudinario more tollere audeant;

ferner heisst es im Weistum von Erpel a. 1388 § 2[1]): ex qua consuetudine domini nostri capituli coloniensis de iure referunt eodem ligna sibi Colonie debere presentari per parochiam, licet minus iuste, und

§ 24: hanc vero decimam decimatam non ex longinquis temporibus obtinuerunt, sed ex mala suggestione cuiusdam bawwmeisters in insoletam consuetudinem ipsorum incolarum suorum transduxerunt proh dolor, licet eis incolis minus iuste apparente.

Die Rechtsbücher handeln das Landleiherecht wegen seiner Vielgestaltigkeit gar nicht ab, sondern erklären, es aus diesem Grunde übergehen zu müssen.[2])

Ssp. Ldr. III, 42, § 2: un ne latet jük nicht wundern, dat dit buk so lüttel seget von dienstlüte rechte, went it is so mannichvalt, dat si nieman to ende komen kann; under jewelkem bischope unde abbede unde ebbedischen hebben die dienstlüde sunderlik recht, dar umme ne kan ik is nicht besceiden.

Ssp. Lehenrecht, Art. 63, § 1: Swelk gut deme manne ane manschap gelegen wert, dat ne het neu recht len, also dat gut dat die herre sime dienstmanne liet ane manschap to hoverechte, dar sol he hoverechtes af plegen unde nicht len rechtes. Na hoverecht sal gewelk dienstmann geboren drüszte sin oder schenke oder marschalk oder kemerere.

§ 2: Durch die mannigvalte tveunge irs rechtes so ne spreche ik von irme rechte nicht vorbat, wen neder jewelke me bischope unde abbede unde ebbedischen segget in die dienstmanne sunderlik recht to.

Und auch das Abhängigkeitsverhältnis zwischen dem Grundherrn und dem Hintersassen wissen sie nicht zu er-

[1]) Grimm, Weistümer V, S. 328, 332.

[2]) Duncker, Zeitschr. f. d. Recht und d. Rechtswissenschaft, Bd. II, S. 182: dominium directum und utile.

klären. Das sächsische Landrecht III, 42, § 6[1]) sagt nur soviel: na rechter warheit so hevet egenscap begin von gedwänge unde von vengnisse und von unrechter walt, die man von aldere in unrechte warheit getogen hevet unde nu vore recht hebben wel. Gegen diese unrechte walt gewährte wohl das Christentum entsprechend seinem sozialen[2]) Charakter einen Schutz; Hinemar, de ordine palatii c. 21 berichtet, dass das Königsgericht dem Christentum nicht entsprechende Härten, welche das weltliche Recht secundum gentilium consuetudinem enthielt, gemäss der iustitia dei milderte. An dem Verschwinden der Knechtschaft aus Deutschland gegen Ende des Mittelalters gebührt dem Christentum ein massgebender Anteil.[3]) Eine Übergangsstufe aus der Knechtschaft zur Freiheit bildete die Leihe. Die Verbreitung der Leihe ging aber vor allem von der Kirche aus. Ja, nach Arnold sind weltliche Leihen bis zum 12. Jahrhundert seltene Ausnahmen. Danach sind durch die grosse Zahl der Wachszinsigen, Klosterhörigen und Gotteshausleute die Reihen der Halbfreien sehr vermehrt und die der Unfreien entsprechend vermindert worden.[4])

Wenn es darnach kaum möglich sein dürfte, die mit persönlicher Abhängigkeit verbundenen Landleihe-Rechtsformen übersichtlich und erschöpfend zu gliedern, und nur soviel gesagt werden kann, dass sich in der Entwicklung dieser Formen ein Zug zur Ausgleichung der bestehenden scharfen Gegensätze verfolgen lässt, eine stetige Zunahme der Anwendung freierer Landleiheformen und eine entschiedene Abnahme der Formen eines persön-

[1]) Brie a. a. O., S. 237.

[2]) Harnack, Wesen des Christentums, S. 56 ff., S. 63 f.: de Laveleye, le socialisme contemporain, cap. 8.

[3]) Brunner, Grundzüge d. d. R., S. 91.
Arnold a. a. O., S. 56, 57.

[4]) Vgl. Beyerle, Konstanzer Grundeigentumsurkunden, welche fast ausschliesslich geistliche Leiheherren aufweisen. So No. 5, 6, 8, 9, 11, 12, 13 usw. bis No. 331.

lich gebundenen Leiherechtes[1]), so ist für die mit persönlicher Unabhängigkeit verbundenen Landleihe-Rechtsformen nach dem Vorgange Albrechts[2]) eine Einteilung in folgende drei Typen üblich geworden: precaria data, welche eine Belohnung des Prekaristen, precaria oblata, welche eine Rückübertragung an den Prekaristen, und presaria remuneratioria, welches beides zusammen darstellte.[3])

Dabei ist aber nicht ausser acht zu lassen, dass zwischen den gebundenen und den freien Leiheformen eine grosse Reihe verbindender Zwischenglieder nachzuweisen ist, welche die Bestimmung einer Grenzlinie zwischen beiden unmöglich macht.

Wenn aber bei der Bodenleihe von der Frage der persönlichen Abhängigkeit oder Unabhängigkeit abgesehen und der wirtschaftliche Gesichtspunkt in den Vordergrund gestellt wird, lassen sich drei Hauptarten der Landvergabungen unterscheiden.

Der Inhaber hatte an seinem Gute ein vererbliches und veräusserliches oder nur ein vererbliches oder nur ein zeitliches Nutzungsrecht.[4])

Zu der ersten Gattung gehörten die Höfe der freien Landsassen, Pflegschaften und Biergelde[5]), die Freigüter in Hannover, die schlechten Zinsgüter in Sachsen, die freieigenen Güter in Bayern, die Freizinsgüter in West-

[1]) v. Schwind, Zur Entstehungsgeschichte der freien Erbleihen, Heft 35 der Untersuchungen zur deutschen Staats- und Rechtsgeschichte von Gierke, S. VIII.

[2]) Gewere, S. 195.
Arnold, Geschichte des Eigentums in deutschen Städten, S. 53.

[3]) Roth, Feudalität und Untertanenverband, S. 147 f.
Waitz a. a. O., S. 293.

[4]) Mann, Untersuchungen über den Begriff der Reallast, 1872, S. 26. Vgl. hierzu die Glosse zum Ssp., 3. Bch., Art. 76 und 79.
v. Schwind a. a. O., S. 8.

[5]) L. v. Maurer, Geschichte der Fronhöfe und Bauernhöfe und Hofverfassung in Deutschland, 1862, 1863, §§ 495—499.
Gabcken, Grundsätze des Dorf- und Bauernrechts, §§ 132 ff.
Dahn, Könige 7 [1], S. 225.

falen, die Bauerngüter in Oldenburg u. a. m. Zu der zweiten Gattung, deren Vererblichkeit auch auf vier oder sechs Augen beschränkt werden konnte, gehörten fast alle nach Hoferecht verliehenen Güter, die Huben der Liten, die Zins-, Beutel- und Schulzenlehn, die Schillings-, Meiyerdings- und Meyergüter u. a. m.

Zu der dritten Gattung gehörten die auf Lebenszeit verliehenen Leibstifte, Leibgüter, Leibrechte oder die auf 5[1]) (beneficium), 10, 15, 20 Jahre verliehenen Leibgedingsgüter in Bayern, die Fall- und Schupflehen in Württemberg, die Leibgewinnsgüter, die Behandigungsgüter, die Herrengunst- und Herrengnadgüter, die Landsiedelleihen in Hessen, die Lastgüter in der Lausitz usw.

Diese Skizze zeigt, dass der alte deutsche Grundbesitz ein überaus formenreiches und farbenreiches Bild immobilarrechtlicher Abhängigkeit gewährt.

Der Ausdruck dieser Abhängigkeit ist die Reallast.

B. Die naturalwirtschaftliche Belastung des Bodens durch

I. Die ältere Reallast.

Bei den älteren deutschen Juristen findet sich die sehr weitgehende Auffassung, derzufolge der Ausdruck onera realia auf alle, an einer unbeweglichen Sache haftenden Lasten einschliesslich der Servituten und sogar des Pfandrechts erstreckt wird.[2]) Ein Schriftsteller[3]) erstreckt den Ausdruck sogar auf das Pferchrecht, als eine auf der Herde ruhende Reallast. Diese Auffassung ist indes aufgegeben.[4]) Einige neuere Juristen verstehen unter Reallasten nur die bäuerlichen Lasten; ein Schriftsteller

[1]) Brunner, D. R. I, S. 210.
v. Roth, Feudalität und Untertanenverband.
[2]) Müller, Die Reallasten nach sächs. B.G.B., 1878, S. 71.
[3]) Maurenbrecher, D. Pr. R., § 245.
[4]) Duncker, Lehre von der Reallast, 1837, S. 60.

schränkt den Ausdruck sogar auf Grundzinsen, Zehnten und Frohnden ein.[1])

Duncker hinwiederum meint, dass kein hinreichender Grund vorhanden sei, andere Verhältnisse, selbst die dem öffentlichen Rechte angehörenden, sofern sie die charakteristischen Merkmale der Reallasten aufweisen, von dem Begriffe derselben auszuschliessen.[2]) Bei dieser Mannigfaltigkeit der Auffassungen darüber, welche Lasten denn überhaupt als Reallasten zu bezeichnen sind, ist zu erwägen, dass im Mittelalter der Zug der Zeit auf Verdinglichung nicht dinglicher Rechtsverhältnisse ging[3]), dass fast alle öffentlichen Rechte und Pflichten auf den Grund und Boden radiziert wurden, dass das subjektive Recht zur Gerechtsame, die Verpflichtung zur Last wurde, dass das öffentliche Recht jener Zeit ein wesentlich privatrechtliches sachenrechtliches Gepräge trägt. Es kann also bei den Reallasten bis zum 12. Jahrhundert öffentliches und privates Recht nicht gesondert werden; denn gerade bei den Reallasten kommt die mittelalterliche unlösliche Verknüpfung dessen, was wir als öffentliches und privates Recht scheiden, deutlich zum Ausdrucke.[4])

In der ältesten Zeit gehörte der Grund und Boden in der Besitznahme wie in der Bebauung einer Gesamtheit,

---

[1]) Mittermaier, Lehrbuch d. d. Pr. R., 4. Ausgabe, welche hierin von den früheren Ausgaben völlig abweicht, § 153a.

[2]) Duncker a. a. O., S. 60.

[3]) Brunner, Grundzüge, S. 81.

[4]) v. Gerber, System d. d. Pr. R., 17. Aufl., S. 49; ges. jur. Abhandl., 1878, S. 214.

Stobbe, Handbuch d. d. Pr. R., 2. Aufl., S. 214.

Schwind, Die Reallastenfrage. Iherings Jahrbuch, Band 33, S. 14, 94.

In demselben Sinne sagt Kühnast, Unters. des Grundschuldbegriffes, S. 73: „Die Gleichartigkeit der Natur der privatrechtlichen und der publizistischen Reallasten ist von Juristen wie Dernburg, Stobbe, Wächter herauf bis J. H. Böhmer und einer vielleicht noch grösseren Anzahl von Nationalökonomen behauptet."

Gierke, Gen. R. I, S. 590; II, S. 141.

er wurde ganz und gar und ausschliesslich von öffentlichem Rechte ergriffen.

Zur Zeit des Tacitus[1]) erfolgte gemeinsame Inbesitznahme, aber bereits gesonderte Nutzung des Bodens, weil es nicht mehr reines Gemeineigentum, und noch nicht reines Sondereigentum gibt, sondern eine Mischung von Gemeinschaft und Sonderung, von publizistischem und privatem Eigentum. In der gesonderten Nutzung liegt der privatrechtliche Keim, aber noch dicht verhüllt von dem wiederum öffentlichrechtlichen Institut der allein nutzungsbefähigten Familie. Es ist daher irreführend, auf dieses Nutzungsverhältnis unsern Begriff Eigentum[2]) anzuwenden. Denn über sein Eigentum kann jeder verfügen, soweit nicht Rechte Dritter entgegenstehen. Hier ist es aber umgekehrt; die Gesamtheit verfügt über dieses angebliche Eigentum und von Rechten Dritter ist überhaupt keine Rede, weil alle das gleiche Recht am Grund und Boden haben. Das Mass der Einwirkung der Dritten ist auf den verschiedenen Stufen der Entwicklung des Eigentums aus dem Genossenschaftseigentum zum Sondereigentum verschieden.[3]) Daher ist seine einheitliche Definition „seit Jahrhunderten umsonst versucht".[4]) Das Schwergewicht des römischen Grundeigentums ist in das Privatrecht gerückt, seitdem der ager publicus durch die letzte lex agraria[5]) und der italische Boden durch Verleihung des

[1]) Germ. Cap. 26. Mit der Lesart ab universis vicis schliesse ich mich Waitz, Roscher, Bluntschli-Dahn an; ebenso neuerdings Zernial, Handschriftliche Untersuchung in der Wochenschr. für klass. Phil., No. 33, S. 1040 ff.

Anders (invicem) liest allerdings Gierke a. a. O., S. 58.

[2]) Vgl. die etymologische und sprachgeschichtliche Auseinandersetzung über das Wort Eigentum bei Arnold, Geschichte des Eigentums in deutschen Städten, 1861, S. 14 bis 18, sowie Grimm, Rechtsaltertümer, 4. Aufl., II, 120.

[3]) Wagner, Allgem. Grundlegung der Volksw. Lehre, 2. Aufl., S. 343 ff.

[4]) Dernburg, Pandekten, 5. Aufl., I, S. 451, Anm. 6.

[5]) 110 v. Chr. Weber, röm. Agrargesch., S. 8, 66, 131 f.

römischen Bürgerrechts an alle Italiker[1]) dem Privateigentum überliefert worden war. Dagegen war das deutsche Grundeigentum auf lange hinaus öffentlichrechtlich gebunden. Und nur die öffentlichrechtlichen Subjekte des Grundeigentums haben im Laufe des Mittelalters gewechselt. An die Stelle der ursprünglichen Bauernherrschaft über den Boden trat die Kirchenherrschaft, die Fürstenherrschaft, die Grafenherrschaft, die Fronherrschaft. Je begrenzter deren Machtfülle, desto mehr Raum für privatrechtliche Entfaltung. Aber die rückschrittliche Entwicklung des öffentlichen und die fortschrittliche Entwicklung des privaten Prinzips sind ihrem Wesen nach identische Erscheinungen, sind Ansichten derselben Sache von zwei verschiedenen Standpunkten aus und schliessen die Möglichkeit aus, öffentliches und privates Recht in der Reallast zu scheiden und diesen Gegensatz als Kriterium für die Begriffsbestimmung zu benutzen. Daraus folgt, dass der Begriff der Reallasten dreierlei Leistungen umfassen muss:

1. die rein öffentlichen, ältesten Leistungen wie die Grundsteuern,
2. die rein privaten, im 12. Jahrhundert entstandenen Leistungen, wie Freizins, Seelgeräts-[2]) und Rentenkaufsrente. Ersterer erwuchs aus den freien Erb- und Zeitleihen, die nach dem Vorgange Rietschels[3]) als Gründer- und Privatleihen scharf auseinandergehalten werden müssen. Die Seelengerätsrente entstand aus der schenkungsweisen Belastung eines Grundstücks mit einem Zins zu Gunsten der Kirche.[4]) Die Rentenkaufsrente entstand aus der kaufweisen Belastung

[1]) 86 v. Chr. Weber a. a. O., S. 97.

[2]) Beyerle, Konstanzer Grundeigentumsurkunden No. 5 gewährt ein interessantes und sehr frühes (1167) Beispiel, ferner No. 184. Arnold a. a. O., S. 100.

[3]) Rietschel, Die Entstehung der freien Erbleihe, S. 187 ff. in der Ztschr. der Sav. Stift. f. R. G., 1901.

[4]) Arnold a. a. O., S. 96.

eines Grundstücks mit einem Zinse zu Gunsten des Käufers,

3. die halböffentlichen und halb privaten Leistungen, welche auf Grund des Gutsverbandes zu entrichten sind.

Es ergeben sich nunmehr drei Arten von reallastlichen Leistungen im Mittelalter:

1. die Leistungen an den Landesherrn, den Grundherrn und die Gemeinde,[1])

   Grundabgaben, Fronden, Zehnten, Laudemium,[2]) Mortuarium, Kirchen-, Brücken-, Wegebau-, Deich- und Siellast, Landfolge (Kriegs-, Jagd- und Reisefuhren),

2. die Leistungen an die Familie, Leibzucht, Wittum, Apanage, Erbgeld, Retrakt,

3. die Leistungen an den Pacht-, Seelgeräts- und Rentenkaufsgläubiger: Zins und Rente.

Eine besondere Art von Reallasten sind die Bannrechte. Ihre Eigentümlichkeit ist eine äussere, insofern bei allen andern Reallasten das Verhältnis vom Standpunkt der belasteten Sache her bezeichnet wird als Last, dagegen hier vom Standpunkte der berechtigten Sache her bezeichnet wird als Recht, und eine innere, insofern sie einem gewerblichen Vorteile dienen. Sämtlich sind sie aber auf das Grundstück radiziert, denn die Immobilie ist in jener Zeit der vorzüglichste Gegenstand des Vermögens.[3]) Die umfangreichste Gattung von Mobilien, Vieh und Feldfrüchte, sind Zubehör der Immobilie. Selbständige Mobilien, d. h. solche, welche ihre Eigenschaft als Arbeitsfrucht und nicht als Bodenfrucht zu Werten erhebt, z. B. Waffen, Werkzeug, Hausrat, sind in unzureichender Menge vorhanden. Es fehlt der Nerv der Mobiliarwirtschaft, das Geld.

[1]) Amira in Pauls Grundriss d. germ. Phil., S. 158.

[2]) Arnold a. a. O., S. 74.

[3]) Heusler, II, S. 7, 8, Von der Wertlosigkeit der Fahrnis zu sprechen (Renaud) ist allerdings eine Übertreibung.

Die Gesamtentwicklung der älteren Reallasten bis zum letzten Viertel des Mittelalters ging demnach in folgenden Zügen vor sich:

Die Grundlage bildet die Naturalwirtschaft.[1]) Sie besteht in der Nutzung des unfreien Menschen, des Haustieres und vor allem und in erster Reihe des Bodens. Als Entgelt für die Nutzung des Bodens sind dem Freien die Staatslasten auferlegt, wie Heerfahrt, Dingfahrt, Königsgabe. Die Nutzung des Menschen ist einer Fortbildung fähig. Umfasste sie ursprünglich seine körperlichen Kräfte, so erfasste sie in der Folge seine geistigen Kräfte. Aus der unorganischen Sache wird eine organische Person; sie erklimmt eine Stufe zur Rechtsfähigkeit, sie wird halbfrei. Insoweit sie rechtsfähig geworden ist, fällt der Ertrag ihrer Arbeit an sie, insoweit sie rechtsunfähig geblieben ist, fällt der Ertrag ihrer Arbeit dem Herrn zu.

Diese Personen sind also „nur beschränkt, in Beziehung auf einzelne Leistungen“[2]) obligationsfähig, im übrigen aber als „lebende Sache rechtlos“ und dinglichen Rechten unterworfen. Ihre Leistungen entspringen daher teils obligatorischer, teils dinglicher Verpflichtung und stellen in dieser eigentümlichen Verknüpfung Reallasten dar. Den Leistungen der zur Halbfreiheit aufgestiegenen Unfreien entsprechen die Leistungen der zur Halbfreiheit herabgesunkenen ehemaligen Gemeinfreien. In diesen zwei Arten der von Freien und der von Halbfreien entrichteten Leistungen erschöpfen sich die älteren, aus dem Abhängigkeitsverhältnis der Einzelperson abgeleiteten Reallasten.

2. Die ältere Satzung.

Die zweite gerade aus dem Unabhängigkeitsverhältnis der Einzelperson abgeleitete naturalwirtschaftliche Bodenbelastungsform ist die ältere Satzung. Ja man kann die

[1]) v. Gerber, Ges. jur. Abh., S. 214.

[2]) Oertmann, Iher. Jahrb., Bd. 31, 1892, S. 416 (Der Dinglichkeitsbegriff).

ältere Satzung die erste privatrechtliche Form der Bodenbelastung überhaupt nennen, da die älteren Reallasten als Belastungen im gewöhnlichen Sinne des Wortes nicht bezeichnet werden können. Denn die Belastung setzt ein fertiges Eigentum voraus, welches der Eigentümer belasten kann. Die älteren Reallasten aber setzen nicht fertiges Eigentum, sondern im Gegenteil fronherrlichen und vogtherrlichen Gewalten unterworfenes, unfertiges Eigentum voraus, welches nicht belastet werden kann, welches nur entlastet werden kann. In dem Augenblicke, in welchem dieses unfertige Eigentum fertiges Eigentum geworden ist, ist die Entlastung vollendet und der Belastung freie Bahn geschaffen. In den Städten erfolgte diese Wandlung naturgemäss früher wie auf dem Lande, im Zeitalter der letzten Kreuzzüge[1]) der Staufer, der aufsteigenden Geldwirtschaft, kurz, in der Blütezeit des deutschen Mittelalters.[2])

Damit trat in der Stadt an die Stelle der älteren Reallast die Rentenschuld aus dem Rentenkauf und der freien Leihe und die Freiheit satzungsmässiger Belastung. In den Dörfern erfolgte sie naturgemäss später: Und da die Bauern vorzeitig, schon zu Beginn des sechzehnten Jahrhunderts, ebenfalls ihre Reformation und Renaissance erkämpfen wollten und total scheiterten, so erfolgte die Vollendung der Entlastung des bäuerlichen Bodens noch später, im achtzehnten Jahrhundert; damit trat auf dem Dorfe an die Stelle der Reallast die Rentenschuld aus der Ablösung und die Freiheit satzungsmässiger Belastung. Seitdem findet eine Belastung statt und erfolgt, wie die agrarische Schuldennot zeigt, in einem ungleich rascheren Tempo als seinerzeit die Entlastung vor sich gegangen ist. Insoweit nun unabhängiger Grundbesitz bereits im Mittel-

[1]) Böhmer, De innovatione iurium jur expeditiones eruce signatos (Gabcken a. a. O., § 88).

[2]) Arnold a. a. O., S. 113.
Chamberlain, Grundlagen des 19. Jahrh., 1903, I, S. 12 ff.

alter belastet werden sollte, geschah dies, wie oben bemerkt, in Form der älteren Satzung.

„In[1]) den fränkischen Urkunden lässt sich die Satzung mindestens in die ersten Jahrzehnte des 9. Jahrhunderts hinauf verfolgen.“ Ihre Natur erhellt aus folgender Quellenstelle,[2]) welche allerdings eine Todsatzung, vive-gage, zum Gegenstande hat, bei welcher der Gläubiger die Früchte vom Schuldkapital abziehen durfte, und welche jüngeren Ursprungs ist als die Zinssatzung oder Ewigsatzung, mortgage, bei welcher der Gläubiger die Früchte und den vollen Schuldbetrag erhielt. (e 1333): das er mir gesetzit umb 300 mark mit sogestanes bescheidenheit, daz ich das vorgenant gut inne sulle haben, alz lange, biz ich die 300 mark da rabe genommen von dem nutz. Soweit also jemand unabhängig genug war, um über sein Grundstück verfügen zu können, in erster Linie also ein Grundherr, konnte er es mit einer Geldschuld, z. B. mit 300 Mark, belasten. „Der Gläubiger erhielt, worüber am wenigsten Zweifel sein kann, Besitz und vollständigen (mit dem Ausdruck der Urkunde wie der Eigentümer) Genuss der Sache“,[3]) er hatte die hebbende gewere, bis die 300 Mark von dem nutz getilgt waren. Diese Belastung des Grundeigentums ist eine Verpfändung, „denn die Satzung konsumiert nicht die Kapitalforderung,[4]) sondern lässt sie bis zur Erfüllung der Verbindlichkeit bestehen“. Aber es ist eine Verpfändung, welche Realkredit auf seiner niedrigsten Entwicklungsstufe bedeutet. Denn der Pfandgläubiger braucht zu dem Pfandschuldner überhaupt kein Vertrauen[5]) zu haben. Er vertraut dem Boden, dass er die gewöhnliche Frucht

[1]) Kohler, Pfandrechtl. Forsch., 1882, S. 90.

[2]) Albrecht, Gewere, 1828, S. 143.

[3]) Albrecht a. a. O., S. 143.

[4]) Sohm, Zeitschr. f. Pr. und öff. R., v. Grünhut Bd. V, S. 12; Kohler a. a. O., S. 97. Anderer Meinung v. Meibom, Jahrb. v. Becker und Muther, Bd. IV, S. 444 (Über Realschulden und Reallasten).

[5]) Artikel Kredit im Handwörterb. v. Konrad Lexis, E. u. L., 2. Aufl., Bd. V, S. 130.

tragen werde, und er vertraut sich, dass er die gewöhnliche landwirtschaftliche Arbeit leisten werde.[1]) Dieses Vertrauen ist so wenig riskant, dass es nicht einmal durch Zinszahlung gelohnt wird. Haben die Nutzungen den Wert des Schuldkapitals erreicht, so ist die Schuld getilgt. Demnach trägt das Grundstück allerdings neben den natürlichen auch zivile Früchte, hilft einem Geldbedürfnis des Verpfänders ab und übernimmt eine Anleihe, aber nur in der Weise, dass seine einzigmögliche Leistung, die Jahresfrucht, an den Pfandgläubiger fällt, während der Pfandschuldner ausgeschlossen bleibt, weil er in dem geliehenen Kapital bereits seine Nutzung vorweg gezogen hat. Ein Nutzungsobjekt ist also Gegenstand der älteren Satzung.[2]) Von ihren beiden Formen galt die Ewigsatzung in England, Frankreich, vereinzelt auch in Deutschland lange Zeit als wucherisch und war demnach verboten, so dass dieses Verbot durch Verabredung des Kaufs auf Wiederkauf umgangen werden musste.[3]) Aber verständlich sind diese Verbote, denn unerträglich muss einer naturalwirtschaftlichen Zeit die doppelte Last erscheinen, dem Gläubiger den Fruchtacker preiszugeben und losgelöst von der Werte erzeugenden Scholle die Schuldsumme aufzubringen.

Nur die Geldwirtschaft vermochte diese Aufgabe zu lösen.

Mit der Ewigsatzung ist zum erstenmal ein geldwirtschaftliches Moment in die Bodenbelastung eingeführt, ein Moment, welches die ältere Reallast wie die ältere Satzung in ihren Grundvesten erschüttern wird. Mit der Ausbreitung der Geldwirtschaft beginnt eine neue Epoche.

---

[1]) Dankwardt, Nat.-Ökon. u. Jurispr., III, S. 48, 49. Nat.-Ökon. Studien, S. 60.

[2]) Sohm a. a. O., S. 12.
Stobbe a. a. O., S. 131.

[3]) Sohm a. a. O., S. 12.

C. Die geldwirtschaftliche Belastung des Bodens durch

I. Die neuere Reallast.

Das Gebiet der Geldwirtschaft ist die Stadt. Die Stadt wird der Schauplatz der rechtlichen Fortbildung, die Stadt ist auch die Wiege der neuen Gestaltung der Reallast. In der Stadt wird die Mobilie erzeugt und aufgehäuft; die Mobilie ist aber das Element der Geldwirtschaft. Mit der Vermehrung dieser Elemente erstarkt die Geldwirtschaft. Sie vermag sich immer grösserer Objekte zu bemächtigen und sie dem Verkehr zu übergeben. Sie entwickelt schliesslich das Kapital. Da tritt eine Stockung ein. Das Kapital gewährt keine jährlichen Nutzungen wie das Ackerland, es ist infolge der Zinsverbote ein unfruchtbarer Wert. Es ist eine Lebensfrage für das Kapital, dass dieses Hindernis beseitigt wird. Die Abhülfe erfolgt in der Weise, dass sich das Kapital mit dem Stadtgrundstück verbindet. Der städtische Boden ist seiner Natur nach Baugrundstück und nicht Nutzungsgrundstück. Denn als Nutzungsgrundstück verzinst er sich annähernd ebenso hoch wie ein Dorfacker. Der städtische Boden stellt aber einen Gegenstand von viel grösserem Werte dar als der ländliche Boden. Eine Verzinsung, welche bei diesem als ausreichend bezeichnet werden kann, ist bei jenem völlig unzureichend. Der städtische Boden kann daher nicht schnell genug bebaut werden. Dies wird durch das Kapital ermöglicht, welches sich mit der Bodenfläche verbindet und ihre Bebauung herbeiführt. Erst jetzt gewährt der städtische Grund und Boden seinem Eigentümer eine ausreichende Verzinsung. Aber auch der Kapitalist findet seinen Vorteil, erhält seine jährliche Rente, ohne geistlichen oder weltlichen Geboten[1]) entgegenhandeln zu müssen. Die hingegebene Summe ist ihm zwar für immer verloren; denn niemand kann sie reproduzieren. Sie ist von der Grundfläche aufgenommen worden, die Grundfläche kann aber

[1]) c. 1, 2. Extrat. comm., III, 5. R.P.O. 1530, Art. 26, § 8.

noch nicht mehr als gleich der ländlichen Fläche eine jährliche Rente abzuwerfen. Sich selbst wieder zu erneuern, selbsttätig die Kapitalschuld aufzubringen und zu tilgen ist sie unfähig; denn die Geldwirtschaft ist noch neuen Ursprungs. Sie befindet sich selbst in der Entwicklung, sie hat jene Wiedererneuerung noch nicht gelernt. Indessen ist schon die durch die Mobilisierung der Grundfläche ermöglichte Verzinsung des Kapitals von so grosser Bedeutung, dass der Rentenkauf allgemeine Verbreitung erfährt und das wichtigste aller Kreditgeschäfte wird.[1]) Gerade auch die Kreditgeschäfte des Rentenkaufs mussten eine jahrhundertelange Entwicklung durchlaufen und erschienen im Anfange stets im Gewande der Erbleihe. Das Grundstück wurde unter der Bedingung der rentenbelasteten Rückverleihung verkauft. Dagegen[2]) die Reallasten alter Art, welche dem dinglichen Abhängigkeitsverhältnis der städtischen Grundstücke — soweit ein solches Abhängigkeitsverhältnis bestand — und ihrer Besitzer Ausdruck gaben, werden teils durch die politischen Steuern und Dienstpflichten der Stadt als solchen absorbiert, teils gehen sie in einen privatrechtlichen Häuserzins über. Damit ist die Alleinherrschaft der neueren städtischen Reallast ausgesprochen, der Rentenreallast, welche von den bisher betrachteten Reallasten ihrem Wesen nach verschieden ist.[3]) Ein Riss geht durch die Institution der Reallasten. Die alte Gattung schöpfte ihre Kraft aus dem fruchttragenden Boden und beruhte auf rechtlicher Ungleichheit ihrer im Schutzverhältnis zu einander stehenden Subjekte.

[1]) v. Gerber a. a. O., S. 295.

[2]) Gierke a. a. O., II, S. 658.
v. Schwind a. a. O., S. 97.

[3]) Pittwich, in österr. Ger.-Ztg., 1886, No. 48 ff. zeigt, dass auch eine Kodifikation, nämlich der Codex Therenanus, dieser grundsätzlichen Verschiedenheit der Reallasten Rechnung trug, indem sie die älteren den Servituten, die neueren den Hypotheken unterordnete, und dadurch eine richtige Auffassung zu einem allerdings unrichtigen, weil römischrechtlichen Ausdruck brachte. (v. Schwind a. a. O., S. 84.)

Die neue Gattung schöpfte ihre Kraft aus dem zinstragenden Kapital und beruhte auf rechtlicher Gleichheit ihrer im Schuldverhältnis zu einander stehenden Subjekte.[1])

Zunächst aber wurden die älteren Reallasten von dieser „Umwertung der Werte“ kaum berührt, das Kapital brauchte Jahrhunderte, um auf das Dorf zu gelangen und die Herrschaft der Immobilie als reallastlichen Grundlage zu stürzen. Den älteren Reallasten kam jetzt auch ihre Verquickung mit der ständischen Gliederung zu statten. Denn die ständische Ungleichheit brauchte ebenfalls Jahrhunderte, um zum Ausgleich zu gelangen, und um diesen Zeitraum wurde auch die Lebensdauer der älteren Reallasten verlängert. Ja noch mehr, die anbrechende Neuzeit führte zu einer so enormen Steigerung des reallastlichen Elementes, dass sie nicht nur die neuere Reallast erzeugte, sondern auch die älteren Reallasten vermehrte. Der ritterliche Gutsherr räumte seinen Platz in der Schlachtordnung dem mit der Feuerbüchse bewaffneten Söldner ein. An die Stelle seines kriegerischen Berufes trat der wirtschaftliche Beruf. An die Stelle des Überflusses am Grund und Boden begann das Rennen und Jagen um die Scholle, an die Stelle der bisher unbegrenzten Nutzung des Waldes, der Almende, traten engherzige Gerechtigkeiten. Die Bauerschaft begriff diese Zeichen der Zeit nicht[2]), sie setzte diesen Neuerungen zähen Widerstand entgegen, sie empörte sich, und erst der Ausgang des Bauernkrieges lehrte sie begreifen, dass jene differenzierende Entwicklung des Sondereigens aus dem Genossenschaftseigen in ein neues Stadium getreten war, in welchem der Reichtum noch reicher und die Armut noch ärmer wurde.[3]) Klar beleuchten die Lage die berühmten 12 Hauptartikel vom Jahre 1525, welche verlangen[4]):

[1]) Albrecht a. a. O., S. 182 ff.
[2]) v. Maurer a. a. O., § 798 (Bd. IV).
[3]) v. Maurer a. a. O., Bd IV, S. 530.
[4]) v. Maurer a. a. O., § 829 (Bd. IV).

Wiederherstellung des Beholzigungsrechts und der Jagdfreiheit nebst Rückgabe der von den Grundherrschaften unrechtmässigerweise entzogenen Felder, Wiesen und Waldungen, Abschaffung aller willkürlich erhöhten Dienste und Verminderung der unerschwinglich gewordenen Abgaben nach billigem Ermessen, damit der Bauer „sein arbeyt nit umb sunst thun“ (Art. 4, 5, 6, 8, 10). Das gerade Gegenteil des Erstrebten trat ein. Der seit dem 30jährigen Kriege an den Fürstenhöfen sich ausbreitende Absolutismus findet seinen Widerhall auf den Gutshöfen; der Gutsherr, begünstigt durch die Zurückdrängung der einheimischen Rechtsanschauungen durch ein fremdes Recht[1]), legt seine Bauern und beschwert sie mit Reallasten, so dass die Bodenbelastung am Ende des 17. Jahrhunderts ihren Gipfelpunkt erreichte.[2]) Indessen hat die neue geldwirtschaftliche Gestaltung doch die Wirkung auf dem Lande ausgeübt, dass die reallastlichen Abgaben, wie dies schon im späteren Mittelalter auf dem Lande vielfach geschehen war, in Geld veranschlagt, Naturalleistungen und Frondienste in Geldleistungen verwandelt[3]) und dadurch in bestimmter Höhe festgelegt wurden. Die Umwandlung bildet ein vorbereitendes Moment für die Entwicklung, welche seit dem 18. Jahrhundert zu einer allgemeinen Agrarreform in Mitteleuropa führte. Der Anfang vom Ende für die Reallasten ist durch die Aufhebung der Leibeigenschaft bezeichnet.[4]) Die Bauernbefreiung ist zugleich eine Reallastenbefreiung. Die josefinische Gesetzgebung eröffnet den Reigen durch die Patente von 1781, 1782, es folgte die badische Verordnung von 1783, es folgte der Beschluss der Constituante infolge der Rede de Nsailles in der be-

[1]) Mit Unrecht macht W. v. Polenz in seinem Roman „Der Büttnerbauer“ auch für die neuere Zeit den „Romanismus“ für die Agrarnot verantwortlich.

[2]) v. Maurer a. a. O., § 830 (Bd. IV).

[3]) v. Maurer a. a. O., §§ 521, 531 (III. Bd.).

[4]) Dahn, „Leibeigenschaft“ in Bluntschlis Staatswörterbuch, S. 392.

rühmten Nachtsitzung vom 4.—5. August 1789[1]), es folgte das A.L.R. mit § 148, 7, II von 1794. In Preussen setzte die Stein-Hardenbergsche Reformgesetzgebung das Werk fort. Mit dem Martinitage 1810 hörte auch die mildeste Art der Gutsuntertänigkeit auf, nach dem Martinitage 1810 gab es „nur noch freie Leute". Edikt 9. Oktober 1807. § 12 ibd. der prekaristische Besitz der Hintersassen wird „freies Eigentum". Es folgte das Landeskulturedikt vom 14. September 1811, das Organisationsgesetz vom 20. Juni 1817, die Gemeinheitsteilungsordnung vom 7. Juni 1821, und als Krönung des ganzen Werkes das Ablösungsgesetz vom 2. März 1850, besonders eingreifend und besonders folgenreich.[2]) Und nicht nur nach der guten Seite hin.[3]) Die Freiheit des Güterverkehrs brachte zahlreiche Höfe in die Hände des Grossgrundbesitzes, die Freiheit

[1]) „Die Todesnacht" der Vorrechte, die zu einem „neuen Morgen" führte. Max Stirner, Der Einzige und sein Eigentum, I, 3 f. 1.

[2]) Rotteck, Allgem. Gesch., Bd 9, S. 82: Entlastet war das Land von allem dem, was seit Jahrhunderten seine Not und seine Schmach gewesen, von allen Fesseln des dem Nationalglück wie dem ewigen Menschenrechte feindlich entgegenstehenden historischen Rechts . . . aufgehoben wurden und zernichtet alle Fronpflicht und persönliche Dienstbarkeit, das Zehent, der Fluch der Landwirtschaft und der grellst Ausdruck einer barbarischen Gesetzgebung.

[3]) Dernburg, B.G.B., III, S. 157, sowie Miquel, im Landwirtschaftsrate, 6. März 1899:

„Man hat zu Anfang des Jahrhunderts durch die Stein-Hardenbergische Gesetzgebung in Preussen den Grund und Boden von den darauf ruhenden sogenannten Feudallasten frei gemacht, sich dann aber bis heute um ihn in der früheren umfassenden Weise nicht bekümmert. Wie sehr die Befreiung von den Feudallasten eine Wohltat gewesen ist, so ist es doch ein Fehler, zur Gestaltung der rechtlichen Natur des Grundbesitzes nichts zu tun, ihn nach der Loslösung vom Feudalverbande sich selbst zu überlassen. Wir müssen vielmehr von dem Zustand und der Auffassung, dass der Grundbesitz eine Ware wie jede andere sei, wieder zurückkehren zu dem alten germanischen Rechte, nach dem Grund und Boden nicht einmal individuelles Eigentum, sondern eine Art Familieneigentum mit besonderen Grundsätzen der Vererbung ist."

des Aufenthalts, der Zug nach Westen, entvölkerte die östlichen Gebiete. Daraus entsprang die Notwendigkeit der inneren Kolonisation. Diese erfolgte durch die preussische Rentengutsgesetzgebung. Das Gesetz vom 26. April 1886, ergänzt durch Gesetz vom 2. April 1898, begründete deutsche Rentenansiedelungen in Westpreussen und Posen, die Gesetze vom 27. Juni 1890, 7. Juli 1891, 8. Juni 1896 verallgemeinerten die Rentengutsbegründung. Damit ist das ehemals formenreichste deutschrechtliche Institut der älteren Reallasten untergegangen und die neuere Reallast, die Ablösungs-Rentenschuld, hat ihre Erbschaft angetreten.

Die Entwicklung der privatrechtlichen[1]) Reallasten ist abgeschlossen.

Eine vollständige Rückkehr zur Vergangenheit, die Verstaatlichung des Grund und Bodens, empfiehlt Henry George in seinem berühmt gewordenen Buche „Fortschritt und Armut". Wenn auch diese radikalen Theorien den historischen Sinn vermissen lassen und weit über das Ziel hinausschiessen, so kann doch eine gewisse Unsicherheit auf dem Gebiete des Bodenrechtes nicht abgeleugnet werden. Die Thronrede vom 16. Januar 1894 erklärt es — nachdem das B.G.B. fast fertig gestellt war — für die Aufgabe der Regierung, „eine Gestaltung der Rechtsverhältnisse des ländlichen Besitzes zu erstreben, die ihn in den Stand setzt, auch ungünstige Zeiten zu überwinden".

[1]) Die Entwicklung der öffentlichrechtlichen Reallasten zu der staatlichen Grund- und Gebäudesteuer ist für längere Zeit erst durch das Kommunalabgabengesetz vom 14. Juli 1893 abgeschlossen, durch welches die Überweisung dieser natürlichsten Kommunalsteuer an die Stadt und Landgemeinden sowie die selbständigen Gutsbezirke erfolgte.

E. Meyer im Gutachten über die Kommunalsteuerfrage Bd. XII der Schriften des Ver. für Soz.-Pol., S. 85.

Die staatliche Grundsteuer ist historisch zu erklären, sie stammt aus einer Zeit, wo das Nationalvermögen wesentlich im Grundeigentum aufging, alles Einkommen in der Hauptsache dieser Quelle entsprang, sie ist im Grunde ein mittelalterlicher Anachronismus.

Ferner Denkschrift zu dem am 2. November 1892 dem preussischen Landtage vorgelegten Entwurfe eines Kommunalabgabengesetzes usw. Drucks. No. 8, Anl. Bd. 2, S. 926, nach welcher „zuzugeben", dass die Grundsteuer den rentenartigen Cha-

Im 12. Jahrhundert hat die freie Erbleihe und der städtische Rentenkauf zuerst in die älteren Reallasten Bresche gelegt, im 19. Jahrhundert ist der ländliche Rentenkauf über ihre Trümmer zur Alleinherrschaft durchgedrungen. Damit ist die Entwicklung der einen der beiden naturalwirtschaftlichen Belastungsformen des Grundbesitzes, der älteren Reallast aus dem Staatsverbands-Verhältnis und aus der niederen Leihe zu einer geldwirtschaftlichen Belastungsform des Grundbesitzes, der neueren Reallast aus der freien Leihe, der Seelgerät- und Jahrzeitstiftung sowie dem Rentenkaufe angedeutet. Nunmehr ist die Entwicklung der andern der beiden naturalwirtschaftlichen Belastungsformen des Grundbesitzes, der älteren Satzung, zu einer geldwirtschaftlichen Belastungsform des Grundbesitzes, der neueren Satzung, zu verfolgen.[1])

rakter einer Reallast angenommen habe, und eine einfache Beseitigung derselben ein Geschenk an den Besitzer bedeute. — Gewisse Grundstücke haben jedoch an den Staat eine Entschädigungsrente zu zahlen. Das sind die, welche ursprünglich grundsteuerfrei waren, bei der Neuregelung der Grundsteuer dieser unterworfen wurden und als Entschädigung für die Aufgabe ihrer Grundsteuerfreiheit eine Abfindung erhielten. Infolge der Beseitigung der staatlichen Grundsteuer durch das Kommunalabgabengesetz war jene Entschädigung, weil nunmehr sine causa, zurückzugeben. Dies geschieht in der Form der Zahlung einer Rente reallastlichen Charakters.

Ferner Miquel in der Sitzung des Abgeordneten-Hauses vom 8. November 1879: „Die Heranziehung des mit der Kommune unzertrennlich auf Gedeih und Verderb verbundenen, durch fast alle Massregeln der Kommune in seinem Wert vermehrten oder verminderten Grundbesitzes" erscheine als die natürlichste Kommunalsteuer.

[1]) Anderer Meinung ist Heusler a. a. O., II, S. 131, welcher meint, dass diese Konstruktion in den Quellen nicht die geringste Bestätigung findet, vielmehr (S. 150) „gingen Rentengeschäft und Satzung eine Verbindung ein und bildeten sich zur modernen Hypothek um". Dagegen Albrecht a. a. O., S. 147, 177; v. Gerber a. a. O., S. 246; Stobbe a. a. O., S. 121; Sohm a. a. O., S. 16; v. Meibom a. a. O., S. 451; Förster-Eccius, Preuss. Privatrecht, 7. Aufl., III, S. 462.

2. Die neuere Satzung.

Das wesentliche der beiden Formen der älteren Satzung, der Ewigsatzung und der Todsatzung, ist bereits erwähnt. Die neuere Satzung ist weder aus der Zins- noch aus der Ewigsatzung[1] hervorgegangen. Vielmehr hat sie sich aus dem Exekutionsverfahren in Liegenschaften herausgebildet[2] und stellt einen prozessuellen Arrest dar. Durch den öffentlichen, in die Urkundbücher, die Schreinsbücher, eingetragenen Akt der Satzung erlangte der Gläubiger zwar nicht den Besitz oder die Nutzung des Grundstückes, wohl aber Verpfändung desselben, die Fronung, durch welche seine Befriedigung durch Übereignung oder Versilberung ebenso sicher gestellt wurde, wie heute die Verpfändung durch grundbücherliche Eintragung. Die Wiege der neueren Satzung steht ebenso wie die Wiege der neueren Reallast in der Stadt. Das städtische Kreditwesen ist der Boden, auf welchem die neuere Satzung erwächst, um von hier aus den ländlichen Grundbesitz durch Verpfändung zu mobilisieren und durch Überverpfändung schliesslich zu revolutionieren. Denn für die Stadt kam der Augenblick, wo nicht nur die Fläche des Grundstücks, gleich der ländlichen Fläche, eine jährliche Rente abwarf, sondern das gesamte Gebäudegrundstück von der Geldwirtschaft ergriffen, beliehen, mobilisiert, fruchtbar gemacht und in die Lage gesetzt wurde, nicht nur eine schuldige Rente, sondern das ganze schuldige Kapital herauszuwirtschaften. Die Form für diese in ihren Folgen unabsehbare Errungenschaft ist die neuere Satzung. Die Entwicklung aus der Rentenproduktion zur Kapitalproduktion ist so zu denken, dass das Stadtgrundstück aus einem Ackergrundstück zum Hausgrundstück[3] wird, dessen wertvollerer Bestandteil das Gebäude und nicht die Bodenfläche bildet, und dass es infolge der Steigerung des

[1] Stobbe a. a. O., S. 121.

[2] Brunner a. a. O., S. 197.

[3] Arnold a. a. O., S. 209.

städtischen Handels und Verkehrs, der Erhöhung der städtischen Bodenwerte, der Vermehrung der städtischen Bevölkerung im Preise[1]) hinaufgetrieben wird und so hohe Zinsen trägt, dass es imstande ist, die Pfandschuld statt rentenweise auf einmal abzubezahlen, eine Entwicklung, welche durch die ermöglichte Ablösung der Rente durch eine einmalige Kapitalzahlung wirksam vorbereitet worden war.[2])

Die Ablösungen beginnen bereits im 13. Jahrhundert und traten zunächst häufiger bei dem Verkaufe des Zinses an dritte wie an die Beliehenen ein. Gemäss dem Zinsfusse jener Zeit war das 12fache die regelmässige Ablösungssumme. Erst seit dem 15. Jahrhundert wurde das Recht der Ablösung der Rente allgemein bereits bei ihrer Begründung ausbedungen.[3]) Eine der frühesten Ablösung dürfte Beyerle a. a. O. in der Urkunde No. 14 beigebracht haben, welche aus dem Jahre 1236 stammt. Der Weg ist nun vorgezeichnet. Auch das ländliche Hausgrundstück weckt die in ihm schlummernden Kräfte, die Kapitalien, und lässt sich beleihen und mobilisieren in der Hoffnung, dass es gleich dem Stadtgrundstück die Schuld abzutragen befähigt sein würde. Von dem mit Gebäuden bebauten Boden bis zu dem mit Feldfrüchten bebauten Boden ist aber nur ein Schritt; war er getan, so ist das gesamte Bodeneigentum mobilisiert. Woher aber der Ackerboden die Fruchtbarkeit gewinnen sollte, um ein Kapital erzeugen zu können, wo doch die jährliche Ernte nur eine jährliche Rente gewährleistet, dieses Rätsel ist bisher weder „mit grossen noch mit kleinen Mitteln“ gelöst worden. Die Unmöglichkeit der Lösung spricht für die Auffassung, dass die

[1]) Auf den Preis keines andern Gegenstandes (übt) das Zusammenleben vieler Menschen einen so durchgreifenden Einfluss aus wie auf den des Grund und Bodens. Alexander Meyer: Das Prinzip der Kommunalsteuer. Preuss. Jahrb. Bd. 18, S. 70. Arnold a. a. O., S. 37, 49 ff.

[2]) Stobbe a. a. O., S. 101, 90.

[3]) Arnold a. a. O., S. 117.

gegebene Belastungsform für die Immobilie die Rentenbelastung ist, weil der Bodenertrag seiner Natur nach begrenzt ist, die Immobilie ihrer Natur nach begrenzt fruchtbar ist, wenn nicht eine besonders glückliche Lage ihren Wert und ihre Fruchtbarkeit ins Ungemessene steigern.[1]) Nach dieser Auffassung erscheint die Grundkredittheorie von Rodbertus[2]), nach welcher nur die Grundrente verkauft und belastet werden soll, als richtig[3]), und die Theorie von F. B. W. Hermann, Schäffle, Dühring u. a., nach welcher die Mobilisierung der im Grund und Boden radizierten Sachwerte, des Grundkapitals, nicht künstlich sondern natürlich sein soll[4]), als unrichtig. Eine „ehrliche"

[1]) Daraus ergibt sich, dass eine andere Belastungsform für das Stadtgrundstück und eine andere Belastungsform für das Landgrundstück angemessen ist.

Dieser Erkenntnis entspringt die Bodenreformbewegung. Sie beschäftigt sich in erster Reihe mit dem Stadtgrundstück. Seine ohne Zutun des Eigentümers eintretende Wertsteigerung, die daraus sich ergebende Zuwachsrente, soll durch eine Zuwachssteuer getroffen werden. Eine noch weitergehende Massregel will das Bauterrain durch Enteignung den Kommunen zuführen und es auf Erbbaurecht ausleihen. Gebäude und Grundfläche sollen getrennt beliehen und getrennt verhaftet werden. Eine praktische Verwendung haben diese in England und Amerika bereits zum Teil verwirklichten Theorien bei dem Parzellenverkaufe in Kiautschau gefunden.

Denkschrift, betreffs Erwerbung und Einrichtung von Kiautschau, 1898.

Damaschke, Gemeinde-Sozialismus.

Staatssekretär v. Posadowsky-Wehner in den Reichstags-Sitzungen vom 6 März 1901, 6. Februar 1902, 10. Februar 1903.

Dr. Salomonsohns Studie über amerikanisches Bauhandwerkerrecht.

[2]) „Zur Erklärung und Abhilfe der Kreditnot des Grundbesitzes", Bd. I, 1868; Bd. II, 1869.

[3]) Sohm a. a. O., S. 14: „Es ist klar, dass das deutsche Recht mit seinem Grundsatz [dass das Grundstück ein Rentenfonds, nicht ein Kapital ist] eine erhebliche Autorität zugunsten der von Rodbertus entwickelten Ideen in die Wagschale legt.

[4]) Auch Kühnast a. a. O., S. 56; Weber a. a. O., S. 103, bezeichnet sogar die Rodbertussche Idee als Utopie.

Probe[1]) der Richtigkeit beider Ansichten stellt das B.G.B. an durch Ausgestaltung eines selbständigen Rechtsinstitutes, der Rentenschuld, der neuesten, eine persönliche Haftung ausschliessenden, nur eine Grundrente beanspruchenden bodenrechtlichen Belastungsform. Hat Rodbertus Recht, wird die Rentenschuld über Grundschuld und Hypothek siegen, hat Hermann Recht, wird die Grundschuld und Hypothek über die Rentenschuld siegen, vorausgesetzt nämlich, dass die Wahrheit siegt. Die Reallast aber steht nicht im Wettbewerb mit jenen drei Instituten. Denn sie hat keine Zukunft, wenn sie auch jetzt noch als lebende Einrichtung anerkannt werden muss.[2]) Ihre häufigsten Erscheinungsformen sind die Leibzucht und die Rentengutsrente. Die Leibzucht hat aber nur eine begrenzte Bedeutung innerhalb der Familie. Die Rentengutsrente besteht aber überhaupt nicht durch eigene innere Kraft, sondern nur durch gesetzliche Protektion. Und die Ablösungsrente, welche sich seiner Zeit einstellte, weil nicht alle Reallasten über Nacht verschwinden konnten, sondern zum Teil abgelöst werden mussten, ist die festgesetzte Zeit über gezahlt worden und heute wohl in der Hauptsache infolge Vollendung der Ablösung verschwunden. Neubegründungen von Rentenreallasten dürften aber deshalb nicht in nennenswertem Masse erfolgen, weil die neue Rentenschuld unter günstigen Bedingungen — Abwesenheit der persönlichen Haftung — dieselben Dienste leistet.

[1]) Hachenburg, Vorträge über B.G.B., 2. Aufl., Mannheim 1900, S. 576.

Prot. III, 781.

[2]) Fischer, Preuss. Privatrecht, § 46.

Zweiter Teil.

Dogmatische Vergleichung der Reallast und Rentenschuld.

A. Begriff.

I. Der Begriff der Reallast.

Der Name der Reallast ist entstanden aus dem Ausdruck servitium reale, welcher im Jahre 1329, und onus reale, welcher vor dem Jahre 1485 beglaubigt ist.[1]) Da servitium nicht nur Dienste, sondern auch Abgaben bedeutet, so ist servitium reale und onus reale gleichzusetzen. Jenes servitium reale bezeichnet Abgaben, im Gegensatz zu servitium personale, und jenes onus reale bezeichnet Steuern, beides Leistungen, welche durchaus nicht als einfache römische Servituten aufgefasst und erklärt werden können. In der Folge wurde der Ausdruck onus reale allein gebräuchlich. Die Bezeichnung

a) Reallast ist erst neueren Ursprungs.[2]) Die älteren deutschen Kodifikationen brauchen sie nur spärlich. Das Bayerische Landrecht von 1756 kennt sie überhaupt noch nicht. „Man pflegt (die Fron- und Scharwerksdienste, das Zehent-Recht und dergleichen ähnliche Gerechtigkeiten) insgemein den servitutes reales . . . beyzuzählen.“[3]) Das A.L.R.[4]) kennt die Reallasten dem Namen nach — ein Beweis wie wenig geläufig damals noch der Name war — nur in der Bestimmung, dass durch sie der Pfandinhaber nicht geschädigt werden soll, I, 20, §§ 154—156, der Sache nach aber an zahlreichen andern Stellen als „Lasten und Abgaben von der Sache“, I, 7, § 218; 11, §§ 175,

[1]) Duncker a. a. O., S. 57.
[2]) Vollgraff, Arch. f. ziv. Pr., Bd. IX, Beilageheft S. 13.
[3]) Cod. Max, Teil II, Kap. 8, 10, 11. Ausgabe, 1831, S. 187.
[4]) Förster-Eccius a. a. O., S. 418.

182, 183; 21, §§ 87, 292 f., 413 f., im Zusammenhange in dem durch die Ablösungsgesetzgebung aufgehobenen 18. Titel, Abschnitt II: Von den Erbzinsgütern. Der Code civil kennt nur die Rente, die vorbehaltene in Art. 530, die bestellte in Art. 1909—1914. Die älteren Reallasten kennt er aber nicht einmal dem Namen nach. Sie sind für das linke Rheinufer durch das decret portant l'abolition du régime féodale du 11. jan. 1809 beseitigt und nur im Gebiet des ehemaligen Grossherzogtums Berg durch preussische Gesetzgebung erhalten worden, ohne aber unter dem Ausdruck Reallasten zusammengefasst zu werden.[1]) Dagegen behandelt das Sächs. B.G.B. im zweiten Teile, 4. Abteilung, die Reallasten als selbständiges Rechtsinstitut, und zwar eingehend oder wenigstens in doppelt so viel Paragraphen (§§ 505—519) als das B.G.B. (§§ 1105 bis 1112). Es bestimmt auch den Begriff. Ein Grundstück kann, soweit nicht ein Gesetz entgegensteht, in der Weise belastet werden, dass dessen Eigentümer dem jedesmaligen Eigentümer eines bestimmten andern Grundstücks oder einer bestimmten Person etwas gebe oder zu deren Vorteile etwas tue, § 505. Demnach charakterisiert sich diese Reallast als eine obligatio in rem scripta, deren Erfüllung aber ihren Bestand nicht erschöpft. Das Recht auf die einzelnen Leistungen ist nach den Vorschriften über Forderungen zu beurteilen, § 511. Für die Rückstände der letzten drei Jahre haftet aber das Grundstück dinglich, § 512. Die Reallast des Sächs. B.G.B. ist also weder für das Recht im ganzen ein rein dingliches, noch für das Recht auf die einzelnen Leistungen ein rein obligatorisches Rechtsverhältnis, vielmehr finden sich auf beiden Seiten beide Gesichtspunkte konkurrierend.[2])

Die Reichsgesetzgebung konnte gegenüber dem bis zum 1. Januar 1900 bestehenden Rechtszustande nicht davon ausgehen, dass in Zukunft Reallasten jeden Inhalts in

[1]) Cretschmar, Rhein. Zivilr., 4. Aufl., S. 83.

[2]) Müller a. a. O., S. 2, 3 f.

allen deutschen Staaten sollten begründet werden dürfen.[1]) Die von volkswirtschaftlichen Rücksichten geleitete Landesgesetzgebung, welche die Neuerrichtung von Reallasten ausschloss oder beschränkte, musste ihr Gewicht behalten. Die entsprechenden Vorschriften des Landesrechtes mussten deshalb vorbehalten werden. Dies geschah in der Weise, dass reichsgesetzlich keinerlei Beschränkungen des Institutes vorgeschrieben wurden, dagegen die Landesgesetze in Kraft blieben, welche die Begründung von Reallasten ausschlossen, beschränkten, insbesondere nur gewisse Reallasten mit Beschränkungen zuliessen.

Man erreichte hierdurch das Ziel, dass der bestehende „Rechtszustand einfach aufrecht erhalten" wurde.[2]) Demnach gibt es keine neuen Reallasten des B.G.B., sondern die diesbezüglichen Vorschriften des B.G.B. sind „aus dem Wesen des Instituts" entwickelt.[3]) Das B.G.B. kennzeichnet die Reallasten folgendermassen: Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, wiederkehrende Leistungen aus dem Grundstücke zu entrichten sind. (Reallasten.) Die Reallast kann auch zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines andern Grundstückes bestellt werden, § 1105. Der Eigentümer haftet für die fällig werdenden Leistungen auch persönlich . . ., § 1108. Also einerseits sind die Leistungen aus dem Grundstücke zu entrichten, andererseits haftet der Eigentümer für sie persönlich. Die Reallast wird demnach charakterisiert durch zwei Beziehungen des Reallastberechtigten[4]), durch seine Beziehung zu dem verpflichteten

[1]) Mot. III, 579.

[2]) Mot. III, S. 579 ff.

[3]) Dernburg a. a. O., S. 355.

[4]) Ausdruck bei Heusler a. a. O., S. 345; Renaud a. a. O., S. 25; Friedlieb a. a. O., S. 1; Duncker a. a. O, S. 60, für die der Reallast gegenüberstehende Berechtigung entbehrt die Wissenschaft eines eigenen Kunstausdrucks, denn der Ausdruck Realrecht, Realberechtigung ist viel umfassender. Die neueren Juristen bezeichnen häufig diese Berechtigung gleichfalls mit dem Ausdrucke „Reallast". So auch Stobbe a. a. O., S. 43, und Wächter, Handb. d. w. Pr. R., II,

Grundstücke und zu der verpflichteten Person. Die Beziehung des Reallastberechtigten zu der verpflichteten Person besteht in einem Rechtsverhältnis und bildet ein Forderungsrecht. Worin besteht aber die Beziehung des Reallastberechtigten zu dem verpflichteten Grundstück? Besteht auch sie in einem Rechtsverhältnis und bildet auch sie ein Recht? Savigny hat den Begriff des Rechtsverhältnisses aufgestellt; das Wesen des Rechtsverhältnisses ist Willensherrschaft; ein Gegenstand der Willensherrschaft ist die Sache. Jene Beziehung ist Willensherrschaft, jenes Grundstück ist ihr Gegenstand, also ist jene Beziehung ein Rechtsverhältnis.[1]) Dernburg spricht das geradezu aus, dass unter Rechtsverhältnis „die rechtlich begründete Beziehung einer Person . . . . zu Sachgütern zu verstehen sei“.[2]) Dies ist die herrschende Lehre und von Arndts, Baron, Karlowa, Stobbe, Zitelmann u. a. vertreten.[3])

Gegen diese herrschende Ansicht führt Bruns an, dass zwischen Person und Sache überhaupt kein Recht, sondern nur Faktum möglich sei.[4]) Lenel sagt, dass in Wirklichkeit eine Unmittelbarkeit der Beziehung zwischen Recht und Sache ganz unmöglich sei.[5]) Diese Ansicht kann sich schon auf Kant berufen, welcher die Unzulässigkeit eines Rechtsverhältnisses zwischen Mensch und Sache behauptet.[6]) Wenn man unter Rechtsverhältnis eine Willensherrschaft versteht, so kann zwischen Mensch und Sache allerdings kein Rechtsverhältnis bestehen. Denn Willensherrschaft ist die Herrschaft eines Willens über einen anderen Willen, nicht über eine Sache. Denn Herrschaft ist eine Wechsel-

S. 316, welche den schleppenden Ausdruck Reallastberechtigung ablehnen. Der Klarheit halber ist er in der Arbeit beibehalten.

[1]) Oertmann a. a. O, S. 417, 429; auch für das folgende.

[2]) Dernburg, Pand., § 40.

[3]) Oertmann a. a. O., S. 426.

[4]) In Holtzendorffs Encyklopädie, S. 408.

[5]) Ursprung und Wesen der Exzept., S. 11 f.

[6]) Metaphysische Anfangsgründe der Rechtslehre ed. Hartenstein, Bd. VII, S. 38.

beziehung von Subjekten und setzt auf beiden Seiten ein Bewusstsein voraus. Es ist also Kant und Bruns darin beizutreten, dass ein Rechtsverhältnis, eine Willensherrschaft zwischen Mensch einerseits und Sache andererseits nicht besteht, und Lenel ist darin beizutreten, dass eine unmittelbare Beziehung zwischen Recht einerseits und Sache andererseits unmöglich ist.

Aber insofern besteht eine Beziehung, ein Verhältnis zwischen Person und Sache, als letztere das Objekt der Willensherrschaft der ersteren darstellt und dieses Objekt in gleicher Weise das Objekt des beherrschten Willens bestimmen kann, wie umgekehrt dieses Subjekt jenes Objekt. Demnach ist diese Beziehung — und darin ist Dernburg beizutreten — rechtlich begründet. Insoweit ist ein Recht „an“[1]) einem Objekt möglich. Ein solches Recht wird als dingliches Recht bezeichnet. Jene Beziehung des Reallastberechtigten zu dem verpflichteten Grundstücke besteht also in einem rechtlich begründeten Verhältnis und bildet ein dingliches Recht. In der Reallast ist demnach obligatorisches und dingliches Recht gleichzeitig gegeben. Diese Verknüpfung ist so eigentümlich, dass sie auf einen einheitlichen römischen Rechtsgedanken nicht zurückgeführt werden kann.[2]) Damit ist die Unmöglichkeit einer römischrechtlichen Konstruktion ausgesprochen.[3]) Denn die im § 1 J. de act. (4, 6) enthaltene grundlegende summa divisio in obligatorische und dingliche Rechte führt zu keinem ausreichenden Ergebnis. Indessen scheint dieser Gegensatz auch sonst nicht immer zu einem ausreichenden Ergebnisse zu führen. „Denn so viel auch über die Bedeutung dieses Gegensatzes verhandelt worden ist, so ist doch — nach Windscheid[4]) —

[1]) Sohm, Das subpignus, S. 10 f.

[2]) Dernburg, B.G.B., S. 553.

[3]) Pflüger, Arch. f. ziv. Pr., 79, S. 406 ff. (Über das Wesen der Dinglichkeit); 81, S. 292 ff. (Über die rechtliche Natur der Reallasten).

[4]) Über die actio, S. 8.

eine Übereinstimmung bisher nicht erzielt worden", und nach Rümelin[1]) gibt es sogar keine Definition der Obligation, unter welcher der dingliche Anspruch nicht auch subsumiert werden könnte, sodass Brunner[2]) erklärt, „die Begriffe des Pandektenrechts, die dinglichen oder Sachenrechte und die persönlichen oder Obligationenrechte reichten für das heutige Vermögensrecht nicht mehr aus", eine Meinung, welche Albrecht[3]) schon 1839 ausgesprochen hat.

Demnach muss versucht werden, die eigentümliche Verknüpfung der dinglichen und obligatorischen Rechte bei der Reallast aus der geschichtlichen Darstellung rechtlich — wenn auch nicht römischrechtlich — befriedigend abzuleiten und auf einen einheitlichen — wenn auch nicht römischrechtlichen — Rechtsgedanken zurückzuführen. Das durchgreifende Unterscheidungsmerkmal, das Rietschel für die Leihen aufstellt, indem er öffentlichrechtliche Gründerleihen und private Erbleihen scheidet, muss auch bei der Begriffsbestimmung der Reallasten im allgemeinen beachtet werden. Denn von Reallasten im deutschrechtlichen Sinne wird nur da gesprochen, wo der die Abgabe Entrichtende Eigentümer des Grundstückes und nicht bloss Zinsmann aus der niederen[4]), der öffentlichrechtlichen, der Gründerleihe ist. Die Entwicklung eines solchen Leihezinses zu einer „Reallast" ist eine Übergangsstufe in der Geschichte der Bodenbelastungsformen.[5])

Dagegen sind die Abgaben des persönlich abhängigen Zinsmannes keine Reallasten im begriffstechnischen Sinne, sondern Steuern, Realsteuern. Die Grundsteuern von heute stammen in gerader Linie von ihnen ab; diese Abstammung wird durch die noch heute bestehenden öffentlichrechtlichen Reallasten dokumentiert. Das preussische A.G.Zw.V.G.

[1]) Arch. f. ziv. Pr., 68, S. 194.

[2]) Verhandlungen des 19. Jur.-Tages, III, 44.

[3]) In der Rezension von Dunckers Reallastenlehre; Richter, Krit. Jahrb. f. d. R., Bd. V, S. 318.

[4]) Lamprecht, Deutsches Wirtschaftsleben, I, 2, S. 901 f.

[5]) Arnold a a. O., S. 70.

Art. 1 nennt als solche die auf einen nicht privatrechtlichen Titel beruhenden Abgaben und Leistungen, die auf dem Grundstücke nach Gesetz und Verfassung haften. Für diese gelten besondere Bestimmungen hinsichtlich ihrer Beitreibung im Verwaltungszwangsverfahren, ihrer Vorzugsstellung in der Zwangsversteigerung usw. Aber dieses öffentliche Recht ist in unserer privatrechtlichen Untersuchung nicht verwendbar, öffentliches Recht ist privatrechtlich nicht konstruierbar. Denn es unterliegt nicht einem von Rechtsgenossen geschaffenen stetigen Rechtssystem, sondern einer unsteten Staatsraison: Regis voluntes suprema lex. Das Deutsche Reich ist nicht konstruierbar, es ist nicht auf einen Rechtsgedanken, sondern auf einen Machtgedanken zurückzuführen.[1]) Das Leiheverhältnis eines Fronherrn und eines Liten in frühester Zeit ist nicht konstruierbar, denn der Fronherr und der Aldione stehen in keinem gleiches Recht für beide erfordernden Privatrechts-Verhältnis, sondern in einem Hoheitsverhältnis.[2]) Für dieses gilt das Prinzip der deskriptiven Geschichts-Darstellung, für jenes das Prinzip der konstruktiven Rechtsdarstellung.[3]) Deshalb ist der Zins aus der freien Leihe oder die Rente aus dem Rentenkaufe als Typus der Reallast im Rechtssinne anzusehen.[4])

Was nun ihre rechtliche Natur anlangt, so meint Arnold[5]), dass es unbegreiflich wäre, wie ihre dingliche

[1]) Vgl. die Kontroverse zwischen Waitz, Gerber, Seydel, Laband, Hänel, Arndt über die Theorie des Reichsbegriffes.

[2]) Ssp. I, 54, § 4 die herre mut wol panden uppe sine gute mume sin geld, dat man ime von sime gude gelovet hebbet, ane sines richteres orlof.

[3]) v. Gerber a. a. O., S. 214, 218.
Arnold a. a. O., S. 86.

[4]) v. Gerber a. a. O., S. 221. Ebenso Duncker a. a. O., S. 69, „gerade den Rentenkauf als Normaltypus . . .“ Ebenso v. Schwind, Pfandrecht, S. 128; Arnold a. a. O., S. 88. Beide Ausdrücke, Zins wie Rente, stehen in späterer Zeit bisweilen in der nämlichen Urkunde abwechselnd für einander.

[5]) a. a. O., S. 87.

Natur jemals hätte bestritten werden können, wenn nicht im 16. Jahrhundert der römische Eigentumsbegriff eine grosse Verwirrung in der deutschen Begriffstechnik angerichtet hätte. Die Urkunden selbst bezeichnen sie in den bestimmtesten Ausdrücken als dinglich. Die Rente wird „von, auf und an“ dem Grundstück gewonnen.[1])

Es ist also nicht Erkennungszeichen derart, dass der jedesmalige Eigentümer der gesuchte Verpflichtete ist, die Rolle, welche das Grundstück spielt, ist gerade nicht die ganz äusserliche, welche v. Gerber annimmt[2]), die Reallasten sind gerade nicht „von der materiellen und physischen Beschaffenheit des Grundstücks unabhängig“, sondern sie stehen gerade mit seiner „sachlichen Natur“ in einer sehr engen Verbindung. Die Leistungen sind, darin ist Kohler[3]) beizupflichten, „aus dem Erträgnisse des Gutes heraus, aus seinem wirtschaftlichen Ergebnisse zu leisten, die Sicherheit der Reallast-Berechtigung wurzelt in der Ertragsfähigkeit und der wirtschaftlichen Triebkraft des Grundstückes“. Allerdings ist die festgestellte persönliche Forderung des Berechtigten an den jeweiligen Eigentümer eines bestimmten Grundstückes addressiert, allerdings ist es eine obligatio in rem scripta, aber die wesentliche Bedeutung des Grundstückes beruht doch darin, dass es die dem jedesmaligen Inhaber obliegenden Leistungen ermöglicht, aufbringt und für sie haftet. Und es ist hierbei unerheblich, ob das Grundstück als ländliches natürliche oder als städtisches zivile Früchte trägt.

Als Nutzniesser und Besitzer steht der Beliehene in der gewere und erfreut sich all der Vorteile, welche dies mit

[1]) Vgl. die Definition der Reallast bei Unger, System des österreichischen Privatrechts I, 560 . . . an sich und im ganzen als ein unmittelbarer an und auf dem Grundstücke haftendes Recht, dessen Inhalt darin besteht, dass der Berechtigte von dem jeweiligen Besitzer des Grundstückes als solchem einzelne positive Leistungen fordert.

[2]) Ges. jur. Abh., S. 231, 239.

[3]) Kohler a. a. O., S. 59.

sich bringt.[1]) Er hatte die Befugnis der Selbsthilfe, die Liegenschaftsklage wegen rechtswidriger Entziehung und Vorenthaltung der gewere, sowie die prozessualisch günstige Rolle des Beklagten, in dem er selbst eine Klage mit dem Eide abwehren konnte.[2]) Der Leiheherr behielt nur die mittelbare gewere (nuda proprietas der Emphyteuse).

Bei Nichtzahlung des Zinses, erblosem Tode, schlechter Wirtschaftsführung, der Mitwirkung des Leiheherrn bei Veräusserung des Leiherechts, tritt das schlummernde Eigentumsrecht des Herrn in Erscheinung.[3]) Nun sind Immobilien nicht ausschliesslich Gegenstand der Leihe; das Wiener Stadtrechtsbuch, Ausgabe von Schuster, Art. 119 nennt heuser, tischstet, fleischpenk, protpenk, hofstet, und was darzu gehort, darnach mülen, paumgarten und werd, wismad, ecker, krautgarten und mairhof, aber auch phenning gelt, wo das leit auf der erb ainem. Diese Zusammenstellung zeigt die rechtliche Verwandtschaft der Leihe und des Rentenkaufs, der Bodenwirtschaft und der Kapitalwirtschaft, und unterstützt Arnolds Ausspruch, dass ursprünglich jede Leihe ein Rentenkauf und jeder Rentenkauf eine Leihe gewesen sei.[4])

Was nun die gewere an diesem phenning gelt anlangt, so ist mit Albrecht zu unterscheiden, ob es sich um den älteren oder den jüngeren Rentenkauf handelt. Jener gewährte die gewere an der Sache, dieser eine reine Zinsgewere;[5]) in dem ersteren Falle ging die Sache in den Besitz des Gläubigers über, in dem letzteren Falle blieb sie in dem Besitze des Schuldners, haftete aber als Unterpfand dem Gläubiger, sodass der Schuldner ohne seine Einwilligung nicht darüber verfügen konnte.

[1]) Schwind, Erbleihe, S. 30.
Arnold a. a. O., S. 164, 165, 149.

[2]) Brunner, Grundzüge, S. 176.

[3]) Schwind a. a. O., S. 29.

[4]) Arnold a. a. O., S. 135.
Schwind hält diese Zusammenstellung für eine Ungenauigkeit a. a. O., S. 13.

[5]) Arnold a. a. O., S. 136, 127, Zinsgewere des Sw. Sp.

Als Objekt des Pfandrechts für Leihezins und Rentenkauf finden sich nun ebensowohl Renten und Erbrechte wie Güter zum Unterpfande gesetzt[1]) und es werden oft Güter für Renten und Renten für Güter verpfändet. Jenes phenning gelt stellt nun eine solche verpfändete Rente dar. Für den dritten handeltreibenden Stand, welcher ursprünglich keinen Grundbesitz hatte, war das phenning gelt sogar das einzige vorhandene Pfandobjekt.[2]) Während nun die Verpfändung bei dem älteren Rentenkaufe durch Auflassung (upgelaten und upgedragen) erfolgte, geschah sie bei dem jüngeren Rentenkaufe durch gerichtliche oder wenigstens urkundliche Erklärung unter Ausstellung eines Rentenbriefes.[3]) Aber die Begründung eines dinglichen Rechtes lag allerdings darin; das ist eben die Bedeutung der jüngeren Satzung, dass sie ein solches möglich machte, ohne wie bisher zu seiner Entstehung den sofortigen Übergang der Sache auf den Empfänger zu verlangen.[4]) Der Schuldner konnte sich durch Preisgabe der Sache, durch Aufgabe des Grundstückes, von der Verpflichtung zur Rentenzahlung befreien,[5]) wenn er nicht den Weg der Ablösung beschreiten wollte. Hieraus ergab sich die vielbenutzte Möglichkeit, die angebliche Unbegrenzbarkeit seiner Verpflichtung zur Rentenzahlung illusorisch zu machen. Das geschuldete Kapital war durch die endlose Reihe von 15prozentigen[6]) Renten schon mehrfach abgetragen, bei der fortgeschrittenen Geldwirtschaft verbot sich die Fortsetzung eines solchen Geschäftes von selbst, sodass, wer nicht ablöste, einfach derelinquierte. Auf diese Weise stand dann z. B. bei der Krönung Friedrichs III. 1453 in Frankfurt a. M. ein Sechstel der Häusergrundstücke wüst und

[1]) Arnold a. a. O., S. 126.
[2]) Arnold a. a. O., S. 126.
[3]) Stobbe a. a. O., S. 96.
[4]) Arnold, S. 127.
[5]) Stobbe a. a. O., S. 94.
[6]) Stobbe a. a. O., S. 94.
v. Gerber, Pr. R., S. 296.

verlassen.[1]) Die unfreiwillige Beendigung der Rentenpflicht erfolgte dagegen durch Unterwindung.

Sp. I. 54, § 2. Sve sinen tins to rechten tagen nicht ne gift, tvigelde sal he in geven dis anderen dages, unde alle tage also, de wile he ine under ime hevet, deste ime die herre mit rechten ordelen volge, unde ime to sineme huse esche. Ferner spricht von dem Rutscherzins Spiegel deutscher Leute Art. 75. Swer Zins von gut sol geben, der sol in geben auf den tag, also im geschaiden wirt, so man im das gut leihet, und geit er im den Zins des tages nicht, er sol in geben zwivaltig des andern tages und alle tage also vil, die weil er den Zins inne hat; und als des Zinses als vil wirt, als das gut werde ist, so sol der herre sich des gutes unterwinden mit des richters poten. Ebenso Sw. Sp. Art. 84 (Lassberg).

Aus alledem ergibt sich, dass die Reallast aus der Leihe oder dem Rentenkaufe das Pfandobjekt dinglich ergreift und dass demnach die Reallasten erscheinen als pfandhaft gesicherte obligationes in rem von der Beschaffenheit, dass zu Gunsten des Berechtigten, wiederkehrende Leistungen aus einem Grundstücke zu entrichten sind. § 1105 B.G.B. Diese Auffassung vertreten Kohler,[2]) Stobbe und Eccius.[3]) Diese Auffassung liegt auch den alten coutumes[4]) zu Grunde. Auch Cossak macht die Bemerkung, dass Reallast und Grundstückspfandrecht nahe verwandt sind[5]) und v. Schwind kommt nach einer umfassenden Untersuchung[6]) zu dem Ergebnis, dass das Sachpfandrecht und die Sachhaftung[7]) in demselben Sinne als dingliche Rechte zu bezeichnen sind.

[1]) Bücher Colleg. 1900, spez. Nat.-Ökon., Bch. II, § 31.

[2]) a. a. O., S. 58. a. a. O., S. 94.

[3]) a. a. O., § 188, Anm. 5.

[4]) Cout. de Bourg. 7, § 1, d'Orleans, art. 377, de Tours, tit. 20, art. 1, de Bourgog. rub. 11, § 6. (Duncker a. a. O., S. 8.)

[5]) Lehrb. d. B.G.B., Bd. II, Abt. 1, S. 275.

[6]) Wesen und Inhalt des Pfandrechtes, 1899, S. 201.

[7]) Die Reallastenfrage, Theor. Jahrb., Bd. 33, S. 125.

Nachdem nunmehr ein Standpunkt für die Beurteilung der rechtlichen Natur der Reallast gewonnen ist, sind die Theorien in ihrer geschichtlichen Entwicklung kurz zu betrachten.

2. Die Theorien der Reallast.

„Die Theorien über die Reallasten sind zahlreich, da die Lehre (von den Reallasten) den verworrensten des deutschen Rechts unbedenklich an die Spitze gestellt werden kann.“[1]) Die älteren Juristen betrachteten die Reallasten „mit dem römisch geschliffenen Augenglase“[2]) entweder als Hypotheken oder als Servituten.[3]) Die Hypothekentheorie war schon zur Zeit Dunkers „im allgemeinen aufgegeben“ (1837). Diese Aufgabe hätte wohl kaum stattgefunden, wenn man nicht nur die römische Hypothek, sondern die von Albrecht soeben (1828)[4]) mit genialer Hand aufgedeckte deutsche Satzung zu Grund gelegt hätte, um zur Klarheit zu gelangen. Die Servitutentheorie, welche „bald mit beinahe ungeteiltem Beifalle von der Praxis aufgenommen wurde“,[5]) kann aber nicht vor dem Satze bestehen servitus in faciendo consistere nequit.[6]) Dieser Satz ist aber nicht „eine römische Subtilität, welche weder mit dem iure naturae noch Germanico et hodierno übereinstimmt“,[7]) von welcher Leyser sagt: vanas istas et superfluas subtilitates ridemus hodie nec in foro attendimus,[8]) er ist nicht zufällig, wie Thibaut meint,[9]) sondern wurzelt in dem Wesen der Servitut. „Sehr konsequent im Geiste des römischen Privatrechts-Systems

[1]) Duncker a. a. O., S. 2.

[2]) Sohm, in der angef. Festgabe, S. 141 (Die deutsche Genossenschaft).

[3]) Duncker a. a. O., §§ 3, 5.

[4]) Gewere.

[5]) Duncker a. a. O., S. 11.

[6]) l. 15 D. de servit. (8, 1).

[7]) Kreitmeyer, zum Cod. Max., Bd. II, S. 7, § 2.
(Fuchs, Wesen der Dinglichkeit, 1889, S. 46.)

[8]) Med. ad. Pand. sp. 107, I i. f. (Pflüger a. a. O. S. 323.)

[9]) Duncker a. a. O., S. 22.

ist die Ansicht, dass, weil das freie Eigentum in einem unbeschränkten Tun und vollkommenen Ausschliessen besteht, die Beschränkung nicht anders sich äussern könne als dadurch, dass der Eigentümer etwas nicht tun dürfe, oder jemanden nicht ausschliessen könne, also die Einwirkung eines andern in gewisser Hinsicht leiden und insoweit zurücktreten müsse".[1]) Das ist die Freiheit des römischen Eigentums, welcher Ihering eine Lobrede widmet,[2]) „weil sie Beschränkungen und Belastungen des Eigentums nur innerhalb eines streng eingehaltenen Masses und nur bis zur Grenze eines wirklichen Bedürfnisses zugelassen hat, und es für die absolute Aufgabe eines Privatrechtssystems hält, zu verhindern, dass der Egoismus der gegenwärtigen Generation das Grundeigentum für immer unfrei machen und den Nachkommen dessen Inhalt verkümmern könne." Und v. Gerber[3]) schliesst sich dieser absprechenden Beurteilung des deutschen Privatrechtssystems an, indem er ausführt, es habe auf Grund „dem Privatrecht ganz fremder, halböffentlicher Motive" Belastungen des Bodens erzeugt, dass „das Grundeigentum fast verloren ging"[4]) unter der Masse überwuchernder Beschränkungen. So konnte Ihering ironisch „die reichere Entwicklung des Eigentumsbegriffs im Deutschen Rechte" dem römischen Eigentumsbegriff entgegen setzen, wobei unberücksichtigt blieb, dass das vielgestaltige Leihewesen keine Beschränkung, sondern eine Form der wirtschaftlichen Ausnutzung des Eigentums durch Fronden und Zinsen darstellte und im Laufe der Jahrhunderte durch allmähliche Konzentration der Eigentumsgewalt in der Person des Beliehenen ein Subjektswechsel der Grundstückseigentümer stattfand. Also eine servitus in faciendo widerspricht dem-

[1]) Rosshirt, Arch. f. civ. Pr., Bd. 8, S. 537 i. (Duncker a. a. O., S. 22.)

[2]) Geist des röm. Rechts, Bd. 2, S. 231 f.

[3]) Ges. jur. Abh., S. 239.

[4]) ibd., S. 238.

nach dem Servitutenbegriff. Die ganz vereinzelt dastehende servitus oneris ferendi ändert hieran garnichts.[1]) Andere als römischrechtliche Servituten sind keine Servituten. Der Ausdruck „Deutschrechtliche Servitut", welcher sich zur Bezeichnung der servitus in faciendo zur rechten Zeit eingestellt hat, ist ein Wort, zu welchem der Begriff fehlt. Indessen hat, wie schon oben bemerkt, die Auffassung der Reallast als servitus in faciendo die Praxis beherrscht und noch 1877 hat das Obertribunal diese Auffassung vertreten.[2]) Mit Mittermaier[3]) beginnt die Betrachtung der Reallast mit germanistisch geschliffenem Augenglase, wie sich Sohm ausdrückt. Die Reallasten sind keine Hypotheken, keine Reallasten, sondern „dingliche Forderungsrechte". Diese contradictio in adjecto alarmiert dann die germanistische Theorie. Die im römischen Rechte unerhörte, aber in der Reallast vorhandene, mysteriöse Verbindung[4]) von Forderung und Dinglichkeit wird naturgemäss nach drei Richtungen hin interpretiert. Die einen legen der Reallast einen obligatorischen, die anderen einen dinglichen, die dritten einen obligatorisch-dinglichen Charakter bei.

I. v. Gerber bezeichnet die Reallast als eine Obligation, und zwar als eine Zustandsobligation. Die einzelnen Leistungen sind „dynamische Wirkungen der Gesamtkraft der Obligation, nicht aber materielle Ausscheidungen aus ihrer Substanz"[5]) sind „pulsweise Äusserungen einer perpetuierlichen Verbindlichkeit".[6]) Das Grundstück ist bloss „Piedestal", auf welchem das in sich selbständige Rechts-

[1]) § 1 de servit. praed. (2, 3). Dernburg, Pand. I, 2. Aufl., S. 555.

[2]) Seuffert, XXXIV, not. 16. (Stobbe a. a. O., S. 51.)

[3]) Einl. in das Stud. d. d. Rechts, 1812, S. 190. Lehrb. d. d. Pr. R., 1821, § 325. Die Theorien-Übersicht in Kyllmanns Promotionsschrift über die Reallast, 1892, übergeht mit Unrecht Mittermaier zu Gunsten Albrechts, S. 20, 33.

[4]) Duncker a. a. O., S. 29.

[5]) Ges. jur. Abh., S. 224.

[6]) Pr. R., S. 282.

verhältnis mit eigenem Objekte ruht.[1]) Dieser Ansicht widerstrebt, dass die Reallast auf den Singularsuccessor übergeht: fundus trancit eum onere sus; von der Obligation aber gilt: res inter duos acta tertio non nocet. Das Grundstück ist also nicht „Piedestal", auf welchem das Bild der Reallasten thront, sondern es ist — um in dem Bilde zu bleiben — der Block selbst, in welchen die Reliefs der Reallasten eingemeisselt sind.

Von v. Gerber beeinflusst, nimmt auch Friedlieb den obligatorischen Charakter der Reallast an. Er sagt, indem er gegen die Reallast — gewere Albrechts und die Frucht — gewere Renauds polemisiert, dass gerade das deutsche Fruchtziehungsrecht ein obligatorisches und nicht ein dingliches Recht sei, weil es nicht dem Eigentümer zustehe, der Reallastberechtigte also nicht eine Art Miteigentümer sei, eine Art Mitgewere habe, dass vielmehr derjenige mäht, welcher säet.[2]) „Das juridische Ertragsmoment, und somit auch der diesem korrespondierende Kapitalwert ist kein integrales, sondern nur ein pertinentielles Moment des im Dispositionsmoment seinen Schwerpunkt habenden germanischen Eigentumsrechts an Immobilien." Er gelangt schliesslich zu einer Obligation mit realer Passivlegitimation, also einer obligatio in rem scripta, welche die Haftung des Grundstücks gar nicht berücksichtigt.

Das vergebliche Bemühen, die Reallasten im Obligationssystem unterzubringen, führte Mann zu der Annahme, dass die Reallastverpflichtungen die Bedingungen darstellten, unter denen Grund und Boden überlassen wurde. Diese entschieden zu weit gehende Ansicht,[3]) nach welcher „das gesamte deutsche Grundeigentum Jahrhunderte hindurch teils suspensiv, teils resolutiv in der Schwebe gewesen sein sollte",[4]) ist nirgends angenommen. Derselbe Gedanke ist

[1]) ibd. § 169 (Förster-Eccius a. a. O., S. 420).

[2]) a. a. O., S. 167, 162 f., 176, 192.

[3]) Schwind, Erbleihe, S, 52, welcher sich in dieser Hinsicht auch gegen Friedlieb ausspricht.

[4]) Kyllmann a. a. O., S. 36.

aber auch auf das Pfandrecht angewandt worden[1]) und die in der Verpfändung enthaltene bedingte Veräusserung der verpfändeten Sache als eigentlicher und einziger Inhalt des Pfandrechts hingestellt worden, auch dieses, wie der Verfasser selbst sagt, erstaunliche Resultat trifft auf das Eigentums- und Nutzungspfand gar nicht und auf das Exekutionspfand insoweit nicht zu, als es die Haftung der Früchte des Pfandgrundstückes nicht berücksichtigt.[2])

II. Als dingliches Recht bezeichnen die Reallastberechtigung wegen der besonderen Gewere des Berechtigten Albrecht und Renaud. Albrecht hat indes den bezüglichen Teil seines berühmten Buches in der bereits erwähnten Rezension der Dunkerschen Reallastentheorie zurückgenommen und Renaud ist von Friedlieb widerlegt. Dunkers Personifikationstheorie hat gleichfalls keine Aufnahme gefunden.[3]) „Eine Reallast ist die Verpflichtung einer unbeweglichen Sache, wodurch dieselbe als Subjekt einer zum Besten einer Person oder eines Grundstücks vorzunehmenden Leistung erscheint. Die der Reallast gegenüberstehende Berechtigung ist daher das einer Person oder einem Grundstücke zustehende dingliche Recht, welches die Verpflichtung einer unbeweglichen Sache zu einer Leistung zum Gegenstande hat.“ Aber diese Theorie führt einerseits im Gegenteil zu einer Auffassung der Reallast als Obligation,[4]) und andererseits ist die Erhebung des verpflichteten Grundstücks zu einer juristischen Person willkürlich und unterliegt derselben Ablehnung, welche das Dach, von welchem der Regen auf des Nachbars Grundstück träufelt, das Staatspapier, der nasciturus etc. als

[1]) R. Goldschmidt, Systematik des Pfandrechts.

[2]) Kühnast a. a. O., S. 36.

[3]) a. a. O., S. 61. Trotzdem schöpfte Verfasser aus Arnolds Darstellung des Stadteigentums und aus diesem Buche die meiste Belehrung. Das Buch Friedliebs ist zwar um ein Drittel umfangreicher (352 S.) und das umfangreichste Werk über Reallasten überhaupt, hat aber eine schwer zu bewältigende Diktion.

[4]) Friedlieb a. a. O., S. 67. Renaud a. a. O., S. 18.

juristische Personen in Iherings Scherz und Ernst erfahren. Eine willkürliche Ausdehnung des Begriffs der juristischen Personen würde in der Tat „ein Personenproletariat“ schlimmster Art heraufbeschwören.[1]) Die Dinglichkeit der Reallast wird auch von Roth[2]) angenommen. „Der historischen Entwicklung entspricht die Ansicht, welche die Dinglichkeit nicht nur für die Reallast als Ganzes, sondern auch für die einzelnen Leistungen annimmt und sie ist auch in einer Anzahl von Landesrechten durch die Gesetzgebung oder konstante Praxis zur Anerkennung gelangt.“

III. Die reichste Zahl von Anhängern zählt die gemischte Theorie. Kyllmann nennt unter andern v. Meibom, Unger, Förster-Eccius, Dernburg, Eck und Brunner[3]), deren Definitionen der Reallasten insgesamt entweder die dingliche oder die obligatorische Seite der Reallasten stärker hervorkehren. Diese Aufzählung vereinigt so hervorragende Namen, dass man die gemischte Theorie als herrschend bezeichnen könnte. v. Gerber bezeichnet aber die Dinglichkeitstheorie als herrschend. Dies Rätsel löst sich so, dass einige der Namen von Kyllmann wohl zu Unrecht in die Aufzählung aufgenommen wurden. Dernburg sagt, dass die Reallast des B.G.B. als dingliches Recht aufzufassen sei und „gleiches gilt für die einzelnen Leistungen, welche eine dingliche Belastung bilden“.[4]) Dass aber Dernburg auch der preussischen Reallast reine Dinglichkeit zuschreibt, darauf beruft sich gerade v. Gerber[5]), als er die herrschende Meinung sich der Dinglichkeit der Reallast zuneigen lässt. Förster-Eccius definiert die Reallast als dauernde Verpflichtung zu wiederkehrenden Leistungen, die dem Eigentümer eines Grundstücks als solchem obliegen, so dass die Person des Verpflichteten

[1]) Kuntze, Inhaberpapiere, S. 530. Kühnast a. a. O., S. 22.
[2]) D. Pr. R., S. 468.
[3]) a. a. O., S. 51.
[4]) Colleg §§, 1898, B.G.B. III, § 99.
[5]) Pr. R., S. 283.

nur durch das Eigentum des Grundstücks bestimmt wird, und dass für die einzelnen Leistungen das Grundstück hypothekarisch haftet.[1]) Diese Ansicht nehmen wir aber ebenso wie die Kohlers für die Auffassung der Reallasten als pfandhafte Belastungen[2]) in Anspruch, welcher wir uns bei unserer Begriffsbestimmung angeschlossen haben, und welcher die Begriffsbestimmung bei v. Gerber sehr nahe steht: Die Reallast ist eine in rem skribierte Obligation, welche zugleich das Grundstück für den Geldwert der Leistung verhaftet.[3]) Diese Verhaftung aber der Verpfändung gleich zu setzen, ist gerade das Ziel unserer Bemühung.

Von der Begriffsbestimmung v. Gerbers unterscheidet sich die Begriffsbestimmung Stobbes[4]) nur „durch ihre erhöhte Exaktheit". „Die Reallast ist eine obligatio in rem scripta gegen den jedesmaligen Besitzer oder Eigentümer eines Grundstücks auf Leistungen, wie sie die Bewirtschaftung des Grundstücks regelmässig gewährt, verbunden, soweit ihr Leistungsinhalt es zulässt, mit einem dinglichen Rechte auf Benutzung des Grundstücks oder Aneignung von Ertragsteilen desselben, und in den meisten Rechtsgebieten geschützt durch ein für den Fall der Nichtleistung bestehendes, also bedingtes Veräusserungsrecht am Grundstück." Kommen diese Begriffsbestimmungen der Definition, welcher wir uns angeschlossen haben, sehr nahe, so weicht dagegen diejenige Heuslers von allen andern ab.[5]) Heusler ist konsequent. Die römischrechtlichen Begriffe der Dinglichkeit und Obligation haben trotz heissen Bemühens so zahlreicher Schriftsteller die Reallasten nicht befriedigend definiert. Deshalb beseitigt sie Heusler aus seiner Begriffsbestimmung. Aber was er an ihre Stelle setzt, eine potestas Abgaben zu beziehen, befriedigt auch nicht. Gerade, dass

[1]) a. a. O., S. 418.
[2]) Stobbe a. a. O., S. 50.
[3]) a. a. O., S. 163.
[4]) a. a. O., S. 63.
[5]) a. a. O. I, S. 345.

er die Zahl der Anhänger der gemischten Theorie nicht vermehrt. Das war aber ein Grund mehr für unsere Annahme der pfandhaften Belastung, dass jene gemischte Theorie in sich vielfältig gespalten ist, dass die Obligation mit dinglicher Sicherung, die Dinglichkeit des Rechts im ganzen und die Obligation der Einzelleistung[1]), die Forderungsrechte im Gewande des Immobiliarsachenrechts, die Realobligation u. s. f. nur Variationen ein und derselben Formulierung sind, welche schon an sich ein klares Bild nicht zu bieten vermag. Deshalb ist das immobiliarrechtliche Gewand als Verpfändung aufgefasst und die Reallast als eine in rem skribierte Obligation mit pfandhafter Belastung des Grundstücks definiert. Dass mit diesem Ergebnis keineswegs volle Klarheit erzielt ist, zeigt der Ausspruch Exners, dass auch das Pfandrecht der vollen Bestimmtheit seiner Grundbegriffe entbehrt und unfertiges Recht ist.[2]) Und dass dieses Ergebnis zu Bedenken Anlass gibt, zeigt auch der Umstand, dass das B.G.B. die Reallast nicht als pfandhafte Belastung, sondern als ein besonderes Institut ansieht. Indessen stellt das B.G.B. weder einen gemeinsamen Begriff des Pfandrechts auf, noch gemeinsame Rechtssätze für die einzelnen Arten des Pfandrechts[3]) und die vier Formen der Verhaftung von Grund und Boden im B.G.B., die Hypothek, die Grundschuld, die Rentenschuld und die Reallast, sind auch einander keineswegs mit Schärfe begrifflich gegenübergestellt.[4]). Die Hypothek ist von der Grundschuld begrifflich nicht unter-

[1]) Heusler nennt diese z. B. von v. Meibom a. a. O., S. 506, vertretene Auffassung ein juristisches Monstrum; a. a. O. I, S. 346.

[2]) Kritik des Pfandrechtsbegriffs S. 2.

[3]) Dernburg, B.G.B. III, S. 581.

[4]) v. Schwind, Wesen und I. d. Pf., S. 103: „Niemand wird behaupten können, dass die Terminologie sich durch besondere Klarheit auszeichnet . . . Die Ausdrücke sind so vag und nichtssagend wie möglich . . . man versteht nach den Definitionen kaum, was dem Gesetzgeber vorgeschwebt hat, geschweige denn, worin sich die vier Fälle unterscheiden."

schieden.[1]) Denn die Forderung konstituiert keinen begrifflichen Unterschied. „Schon nach A.L.R. war der Zusammenhang zwischen Hypothek und persönlicher Forderung keineswegs so unzertrennlich wie nach römischem Recht.[2]) Dabei ist es auch für die heutige (1887) Hypothek geblieben.“ Für die heutige (1903) Hypothek ist der Zusammenhang noch mehr zerstört. „Die Forderung ist nur für die Begründung der Hypothek notwendig, dann aber vollständig von ihr unabhängig und getrennt.“[3]) „Der Forderung (bei der Hypothek) ist nur die Bedeutung beigelegt, dass sie die Person des Gläubigers bezeichnet, die Legimation für den Anspruch auf Befriedigung aus dem Grundstücke abgibt.“[4]) Fehlt aber schon der Hypothek und der Grundschuld das durchschlagende Unterscheidungsmoment, bildet hier die[5]) mit der Eigentümergrundschuld identische Eigentümerhypothek, welche forderungsbekleidet oder forderungsentkleidet sein kann, das verbindende Mittelglied, so kann auch bei der forderungsentkleideten Rentenschuld und der forderungsbekleideten Reallast ein durchschlagendes Unterscheidungsmoment nicht angenommen werden. Ausserdem betreffen Rechtssätze über die akzessorische oder nicht akzessorische Natur gar nicht den Inhalt, das Wesen eines Rechtsinstitutes.[6]) Kurzum, die Hypothek und die Grundschuld sind trotz der persönlichen Forderung so nahe verwandt, „dass erstere nur als eine modifizierte Grundschuld zu bezeichnen ist“.[7]) Demnach ist auch die Rentenschuld und die Reallast trotz der persönlichen Forderung so nahe verwandt, dass man sie

[1]) Mot. III, 780. Wenn die Grundschuld ihrem Begriffe nach von der Hypothek nur dadurch sich unterscheidet, dass sie von einer Forderung nicht abhängig ist . . .“

[2]) Fischer, D. Pr. R., S. 243.

[3]) Hachenburg, Beiträge, S. 35 f.

[4]) Böhm, Reichsgrundbuchrecht, 1898, S. 151.

[5]) B.G.B. § 1177.

[6]) Sohm, subp. S. 3.

[7]) Oberneck, Reichsgrundbuchrecht, S. 728.
Küntzel in Gruchot, Bd. 38, S. 423 f.

demselben, dem pfandrechtlichen Rechtsgedanken unterordnen kann, wenn auch das B.G.B. für die Reallasten einen eigenen Abschnitt bildet. Mit diesen Erwägungen versuchen wir die Bedenken gegen unsere mit dem B.G.B. nicht völlig übereinstimmende Definition der Reallast zu beschwichtigen.

3. Der Begriff der Rentenschuld.

Die Aufgabe, den nunmehr entwickelten Begriff der Reallast mit dem der Rentenschuld zu vergleichen, führt zu der Notwendigkeit, diesen Begriff zu bestimmen. Die Rentenschuld begegnet uns hier zum ersten Male. Denn sie ist eine Neuschöpfung der II. Kommission. Sie hat keinen ruhmreichen Stammbaum wie die Reallast, welcher bis in das früheste Mittelalter hinaufreicht. Sie ist aber nicht ganz ohne Tradition. Der spätmittelalterliche Rentenkauf und die neupreussische Rentenschuld aus Ablösungen und Rentengütern stehen zu ihr in Beziehungen. Aber diese Beziehungen[1]), welche das preussische Recht und noch der I. Entwurf in ihrer reallastlichen Sphäre beliess, sind von der II. Kommission in die pfandrechtliche Sphäre hinübergesponnen worden. Die Rentenschuld ist nicht der Reallasten-Familie erhalten geblieben, sondern von der Familie der pfandrechtlichen Belastungen adoptiert, sie wurde zur Rentengrundschuld.[2]) Dies war das Ergebnis einer innerhalb der Kommission[3]) über die rechtliche Zugehörigkeit der Rentenschuld lebhaft zum Ausdrucke gekommenen Meinungsverschiedenheit. Sieben Anträge beschäftigten sich mit der Aufgabe, der Rentenschuld eine geeignete Stellung zwischen Reallast und Grundschuld zuzuweisen und nur hinsichtlich der Unkündbarkeit der Rentenschuld durch den Gläubiger herrschte Überein-

[1]) Oberneck a. a. O., S. 741.

[2]) Ausdruck Dernburgs a. a. O., S. 587, und im Gegensatz dazu, „Rentenreallast".

Turnau, Liegenschaftsrecht, S. 806, braucht die Ausdrücke „Rentenschuld" und „Rentenlast".

[3]) Prot. III, S. 777 ff.

stimmung. Ihre Zuweisung zu den Pfandrechten wurde durch die Erwägung entschieden, dass ihre Ablösbarkeit von vornherein festgestellt werden müsse, die Mannigfaltigkeit der landesgesetzlichen Reallasten aber es unzweckmässig erscheinen lasse, deren Ablösbarkeit reichsrechtlich auszusprechen, dass ferner für die Rentenschuld eine rein dingliche Haftung angestrebt wurde, ein Ausschluss der persönlichen Haftung bei den Reallasten jedoch deren Natur nicht gerecht wurde, da die Reallasten nicht sämtlich der Befriedigung eines Kreditbedürfnisses dienten. Eine ausschliesslich dingliche Haftung entspricht nicht dem Bedürfnisse eines Auszüglers, welchem z. B. die Benutzung eines Schuppens oder Abortes verweigert wird. So wurde die Rentenschuld eine Unterart der Grundschuld, und der Immobilie eine Kreditform eröffnet, welche dem Kapital z. B. durch die vom Gläubiger unkündbaren Staatsschuldverschreibungen schon lange offen stand. Da bei der Rentenschuld eine persönliche Haftung stattfindet, B.G.B. § 1108, bei der Rentengrundschuld dagegen einzig eine Haftung des Grundstücks entsteht[1]), so dürfte die Rentengrundschuld die ausgedehntere Anwendung finden.[2]) Denn die Verbindung der persönlichen und dinglichen Haftung des Reallastverpflichteten, welche für die familienrechtlichen Reallasten als letzten Rest der ganerbschaft ihre Bedeutung hat, dürfte für irgendwelche Kreditneubildungen eines kapitalistischen Zeitalters, eines modernen Industriestaates, kaum eine geeignete Grundlage abgeben.

Die Rentenschuld dagegen ist auf den Wunsch landwirtschaftlicher Kreise ausgestaltet worden, welche unter Anlehnung an Rodbertus in ihr eine moderne aussichtsreiche und wirkungsvolle Kreditform erblicken, eine Anschauung,

[1]) Dernburg a. a. O., S. 686.

[2]) Eine Statistik darüber, wie viele Rentenschulden seit dem 1. Januar 1900 in Deutschland eingetragen worden sind, ist nach einer Auskunft des Herrn Präsidenten des Kaiserlichen Statistischen Amts, J.-No. I, 15781, nicht vorhanden. Ebenso finden nach einer Auskunft des Herrn Justizministers, J.-No. I, 8641, in Preussen statistische Erhebungen über die Höhe der Rentenschulden nicht statt.

welcher freilich die historische Erfahrung entgegensteht, dass unaufhaltsam durch Jahrhunderte die Vernichtung der Reallasten, die Umwandlung der Rentenschulden in Kapitalschulden, erfolgt ist.

Die Rentenschuld ist darnach zu definieren als eine beständige, von einer Forderung unabhängige, pfandrechtlich gesicherte Schuld, bei welcher in regelmässig wiederkehrenden, aber nicht notwendig gleichen Terminen eine bestimmte, aber nicht notwendig gleiche Geldsumme aus dem Grundstücke zu zahlen ist, B.G.B. § 1199.

B. Gegenstand.

Ein Grundstück wird durch eine Reallast in der Weise belastet, dass aus ihm wiederkehrende, aber nicht notwendig regelmässig wiederkehrende Leistungen an den Berechtigten zu entrichten sind; wiederkehren können aber nur solche Leistungen, welche in derselben Weise schon einmal geleistet worden sind, wiederkehren können nur gleiche Leistungen; Reallasten sind also wiederkehrende gleiche Lasten. Der Berechtigte ist entweder subjektiv persönlich oder subjektiv dinglich bestimmt.

In dem ersteren Falle ist der Berechtigte entweder eine physische oder eine juristische Person, z. B. das zur Benutzung eines Parkes zum Zwecke der Erholung berechtigte Publikum, R.G. Bd. 14, S. 214.

In dem letzteren Falle ist der Berechtigte der jeweilige Eigentümer eines Grundstückes oder eines dem Grundstücke gleich gesetzten Rechtes, R.G. Bd. 12, S. 176. Dem Grundstücke gleichgesetzt ist das Erbbaurecht.[1]) Für dasselbe gelten die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften,

[1]) Der Erbbauzins wird sich vielfach periodenweise mit der Steigerung des Wertes des Erbbaurechtes, z. B. infolge einer Strassenlegung erhöhen. Dies ist auch in den in der Einleitung erwähnten Verträgen berücksichtigt worden. Dieser Umstand wird die Eintragung des Erbbauzinses als Reallast erschweren, da Reallasten wiederkehrende gleiche Lasten sind, und die Eintragung als Rentenschuld befördern, da die Rentenschulden nicht notwendig gleich bleiben müssen.

§ 1017 B.G.B. Dem Erbbaurechte wiederum gleichgesetzt ist das Erbpacht-, Büdner- und Häuslerrecht, Einf.-G. z. B.G.B., Art. 63, sowie das Recht auf Gewinnung eines den bergrechtlichen Vorschriften nicht unterliegenden Minerals, a. a. O., Art. 68. Das preussische Landrecht unterstellte ferner die selbständigen Gerechtigkeiten den Vorschriften über das unbewegliche Vermögen, E.E.G. § 69, Pr. G.B.O. § 3, 134, Pr. Zw.V.G. § 1, No. 3. Nach dem Einf.-G. z. B.G.B. sind diese landesgesetzlichen Vorschriften unberührt geblieben. Darnach sind dem Grundstücke weiter gleichgesetzt das Mühlen-, Flötz- und Flössereirecht, Art. 65, das Bergwerkseigentum und die Kohlenabbaugerechtigkeit, Art. 67, die Fähr- und Fischereigerechtigkeit, Art. 69 A.L.R. II, 15, §§ 51, 73, 74, die unabgelösten Zwangs- und Bannrechte sowie die Realgewerbeberechtigungen, Art. 74, vergleiche aber §§ 7—10 Gew.-O., welche deren Neubegründung verbieten, und die nicht unter Art. 63 fallenden bäuerlichen sowie die vererblichen und übertragbaren Nutzungsrechte, Art. 197, 196.

Alle diese Rechte können also in gleicher Weise wie ein Grundstück Subjekte einer Reallastberechtigung werden. Die Rentenschuld unterscheidet sich nun hinsichtlich des Gegenstandes darin von der Reallast, dass sie nicht subjektiv dinglich bestellt werden kann. Jene Rechte können aber auch in gleicher Weise wie ein Grundstück Objekt einer Reallast werden. Es hat z. B. jemand die Reallastberechtigung, jeden Sonnabend eine Fähre in Anspruch nehmen zu dürfen.[1]) Hier wird es bisweilen schwierig sein, die Reallast gegen die Dienstbarkeit abzugrenzen. Die Reallast setzt wiederkehrende Leistungen voraus. Sie schliesst also andauernde Leistungen aus, z. B. Zuführung von Wasser[2]), Lieferung von Dampf- oder Elektrizitätskraft.

[1]) Anderer Meinung ist Endemann, Lehrbuch, B.G.B. II, S. 424.

[2]) Das R.G., Bd. IV, S. 131, hat z. B. die Verpflichtung, eine Quellwasserleitung auf seinem Grund und Boden zu dulden, deren Instandhaltung nicht zu hindern und einen Teil des Abflusses von dem ihm vergönnten Brunnenstock für einen gewissen gewerblichen

Ist nun das täglich viermal erfolgende Übersetzen eines Briefträgers über einen Strom mittels einer Fähre eine andauernde oder eine wiederkehrende Leistung? Die Grenze fliesst. Daraus, dass die Leistung eine wiederkehrende sein muss, geht ferner hervor, dass sie in einem Tun bestehen muss und nicht in einem Unterlassen. Denn ein Unterlassen kann nicht wiederkehren.[1])

Endlich schliesst die Notwendigkeit der Wiederkehr einer Leistung die Möglichkeit aus, dass eine ausserordentliche Last als Reallast aufzufassen wäre. Dies kann z. B. für die im A.G.Zw.V.G. Art. 1 erwähnte Deichlast von Erheblichkeit werden. Bezüglich des Gegenstandes der vereinbarten Einzelleistungen enthält das B.G.B. keinerlei Beschränkungen weder für die Reallast noch für die Rentenschuld. Dagegen hat das Landesrecht solche Beschränkungen für die Reallasten — für Rentenschulden kommt Landesrecht nicht in Betracht — ausgesprochen.

Diese landesgesetzlichen Vorschriften, welche die Belastung eines Grundstücks mit Reallasten untersagen, beschränken, näher regeln, bleiben unberührt. Art. 115 Einf.-Ges. zum B.G.B. Preussen hat auf Grund dieses Vorbehalts durch Art. 30 Ausf.-Ges. zum B.G.B. die Bestimmungen des Abl.-Ges. vom 2. März 1850, § 91, Abs. 2 bis 4 auch auf sein linksrheinisches Gebiet, Lauenburg und Helgoland ausgedehnt und dadurch für die ganze Monarchie den einheitlichen Rechtssatz geschaffen, dass mit Ausnahme fester Geldrenten beständige Abgaben und Leistungen einem Grundstücke als Reallasten nicht auferlegt werden können. Nach dem Schlusssatze des Art. 30 bleiben die Vorschriften über die Rentengüter unberührt. Bei Rentengütern können aber an Stelle fester Geldrenten feste Kornrenten treten, z. B. § 2 Ges. betr. Rentengüter

Zweck abzulassen für eine Dienstbarkeit und nicht, wie Endemann a. a. O., S. 419, meint, für eine Reallast erklärt.

[1]) Planck ist über diese bestrittene Frage anderer Ansicht. B.G.B., Komm., Bd. III, 429, 430.

vom 27. Juni 1890. Damit ist die Ausschliesslichkeit von Geldrenten bei beständigen Reallasten durchbrochen. Bei unbeständigen, für eine bestimmte Zeit bestellten Reallasten dagegen, z. B. bei der Leibzucht ist die Ausschliesslichkeit von Geldrenten nirgends bestimmt. Der Vorbehalt des Art. 96 Einf-Ges. B.G.B., nach welchem die landesgesetzlichen Vorschriften über einen mit der Überlassung eines Grundstücks in Verbindung stehenden Leibgedings-, Leibzuchts-, Altenteils- oder Auszugsvertrag unberührt bleiben, hat die Möglichkeit geboten, im preuss. Ausf.-Ges. zum B.G.B. Art. 15 nähere Bestimmungen über den Leibgedingsvertrag zu treffen. Darnach ist der Erwerber des Grundstücks verpflichtet (§ 1), dem Berechtigten an dem Grundstücke eine den übernommenen, wiederkehrenden Leistungen entsprechende Reallast zu bestellen. Diese Reallasten können alle Erzeugnisse des belasteten Grundstücks zum Gegenstande haben (§ 3). Damit ergibt sich eine bunte Mannigfaltigkeit der Abgaben, welche neben Dienstleistungen, z. B. In-Gang-Halten einer Turmuhr[1]), den Inhalt einer Reallast bilden können. Aber auch die Ausschliesslichkeit der Begründung rechtsgeschäftlicher Reallasten durch Grundbucheintrag seit 1. Januar 1900 ist im Gegensatz zur Rentenschuld nicht über allen Zweifel erhaben. Nach der Übergangsbestimmung des Art. 189 Einf.-Ges. erfolgt die Begründung einer Reallast nach den bisherigen Gesetzen, bis das Grundbuch als angelegt anzusehen ist. Und wenn auch die preussische Verordnung vom 13. November 1899, Art. 3, gemäss R.G.B.O. § 87 und Einf.-Ges. zum B.G.B. Art. 186 bestimmt, dass das Grundbuch mit dem Inkrafttreten des B.G.B. in dem grössten Teile Preussens als angelegt anzusehen ist, so ergibt sich doch die Möglichkeit einer nicht grundbücherlichen Begründung von Reallasten. Vor allem aber ist im Art. 113 Einf.-Ges. zum B.G.B. für agrarische Rechtsverhältnisse landesgesetzliche, also möglicher-

[1]) Maenner, Recht d. Grundstücke, S. 269.

weise nicht grundbücherliche Begründung von Reallasten vorbehalten.

Was die rechtliche Behandlung der Einzelleistungen bei der Reallast und Rentenschuld anbelangt, so ist in diesem Punkte ein Unterschied nicht vorhanden, da auf die Einzelleistungen der Reallast nach § 1107 B.G.B. und auf die Einzelleistungen der Rentenschuld nach § 1200 B.G.B. die für die Hypothekenzinsen geltenden Vorschriften Anwendung finden. Es haftet also für beide neben dem Grundstück das Zubehör, Pacht- und Mietzinsforderung, Versicherung, Erzeugnisse, verbundene Rechte und zugeschriebene Grundstücke; es erlischt diese Haftung infolge der Zahlung, es entsteht insbesondere für die bezahlten oder erlassenen Zinsen keine Eigentümerhypothek.[1]) Die regelmässig wiederkehrenden Leistungen, aber auch nur die regelmässig wiederkehrenden, verjähren in vier Jahren, §§ 1107, 197 B.G.B., und beide Berechtigte haben die Devastationsklage, §§ 1134, 1135 B.G.B. Die Anwendung des Hypothekenrechts auf die Rentenschuld beschränkt sich aber nicht auf die Einzelleistungen, wie bei der Reallast, sondern gilt infolge ihrer Grundschuldnatur auch für alle anderen Beziehungen, soweit dies nicht ausdrücklich ausgeschlossen ist, §§ 1192, 1199 B.G.B.

Bereits bei der Begriffsbestimmung der Rentenschuld sind zwei Punkte erwähnt, in denen sich Rentenschuld und Reallast hinsichtlich ihres Gegenstandes wesentlich unterscheiden. Der Rentenschuldner hat die Gesamtschuld wie die Einzelschuld aus dem Grundstücke zu entrichten, § 1199 B.G.B., während der Reallastverpflichtete für die während der Dauer seines Eigentums fällig werdenden Leistungen auch persönlich haftet, § 1108 B.G.B. Die persönliche Haftung kann allerdings beschränkt oder ausgeschlossen werden, da sie nur eintritt, soweit nicht ein anderes bestimmt ist, § 1108 B.G.B. Andererseits muss der Gegenstand der Rentenschuld stets auch in der Gestalt

[1]) Hachenburg a. a. O., S. 579.

einer Ablösungssumme bestimmt sein, auf welche jedoch der Gläubiger mangels eines Kündigungsrechtes für gewöhnlich keinen Anspruch erheben kann. Über die Ablösbarkeit der Reallasten dagegen enthält das B.G.B. keine Vorschriften. Sie ist dem Parteiübereinkommen überlassen. Die landesrechtlichen Reallasten jedoch unterstehen auch hinsichtlich ihrer Ablösbarkeit der Landesgesetzgebung.

C. Entstehung.

Wenn bei der Anführung der Entstehungsgründe der Reallasten römischrechtliche Bezeichnungen sich finden werden, so ist doch daran festzuhalten, dass die Anwendung des römischen Rechtes auf Reallasten in der Hauptsache auf einer Fiktion beruht, wenn sie auch durch oberstrichterliche Entscheidungen gemeinrechtlicher Gerichtshöfe belegt ist.

Reallasten entstehen durch Vertrag und durch Verjährung.

1. Die Verjährung beruht entweder auf praescriptio acquisitiva, Usukapion, oder auf praescriptio exstinctiva, Klageverjährung, Verschweigung. Die Erwerbung einer Reallast durch Verschweigung, durch Erwerb der rechten Gewere, durch Besitz von Jahr und Tag ist „partikularrechtlich“ wirksam[1]) gewesen.

Die Erwerbung der Reallast durch Aquisitivverjährung ist überhaupt zweifelhaft. Usukapion ist nach gemeinem Rechte nur bei Erwerb des Eigentums, der Servitut, der Superficies und der Emphyteuse möglich.[2]) Wenn man die Reallast nicht wie die älteren Juristen als Servitut ansieht, ist ihre Usukapion nur so denkbar, dass der Usukapient nach dreissig- oder vierzigjährigem Besitz, sofern der Eigentümer weitere Leistungen verweigert, possessorisch klagt, der Eigentümer mit actio negatoria abwehrt, der Besitzer mit exceptio praescriptionis das Feld behauptet.[3])

[1]) Duncker a. a. O., S. 139.
[2]) Dernburg, Pand. I, § 144.
[3]) Duncker a. a. O., S. 146; Renaud a. a. O., S. 110.

2. Der Vertrag ist entweder formvoll oder formlos. Die ältere Begründung der Reallast durch Vertrag ist formvoll. Der Inhaber[1]) des zu belastenden Grundstückes vollzieht das sachenrechtliche Geschäft der Tradition und der Auflassung der Reallastberechtigung an den Erwerber. Gegenstand der Tradition und der Auflassung ist nicht das Grundstück, sondern die vom Eigentümer darauf gelegte Steuerlast. Dabei ist es gleichgiltig, ob die Auflassung vor Gericht erfolgt oder nicht. Wenn der Herr die Sache urkundlich vor Zeugen leiht, bildet er selbst das Gericht.[2]) Bei dem jüngeren, die reine Zinsgewere verleihenden Rentenkaufe ist von Auflassung keine Rede mehr. An ihre Stelle ist die Pfandbestellung, die neuere Satzung, getreten, welche in die Begründungsurkunde, in das Schreinsbuch, in den Leihebrief aufgenommen wurde. Die neuere vom römischen Rechte angekränkelte Begründung der Reallast durch Vertrag ist formlos. Was der Servitut und der Hypothek recht ist, das soll der Reallast billig sein. Diese Verdrängung der Formen des deutschen Immobiliarsachenrechts ist aber, wie Duncker[3]) nachgewiesen hat, durchaus nicht allgemein eingetreten, vielmehr hat der Rentenkauf seine urkundliche Begründungsform bewahrt. Schliesslich kann eine Reallast oder ein Rentenkauf in denselben Fällen, in denen sie durch Vertrag entstehen können, auch durch letztwillige Verfügung entstehen.[4]) In dieser Form sind vielfach die Seelgerät- und Jahrzeitstiftungen entstanden. Die Begründung von Reallasten war in Preussen dem Eintragungszwange nicht unterworfen. Nur um Wirksamkeit gegen Dritte zu erlangen, bedurften diejenigen Reallasten, welche auf einem privatrechtlichen Titel beruhten, der Eintragung.[5])

[1]) Heusler a. a. O. I, S. 343, 350.

[2]) Arnold a. a. O., S. 165.

[3]) Zeitschr. f. d. R. XI, S. 479 f.

[4]) Eichhorn, Einl. in d. d. Pr. R., § 163.

[5]) Eig.-G., § 12; Turnau a. a. O., S. 94.

Es können aber privatrechtliche und öffentliche Reallasten begründet werden.

Die öffentlichen unterliegen dem Landesrecht, die privaten dem Reichsrecht und dem vorbehaltenen Landesrecht.

Die öffentlichen preussischen[1]) Reallasten entstehen nicht durch Eintragung, denn sie sind selbst auf Antrag unter Zustimmung des Eigentümers nicht eintragungsfähig, Pr. Ausf.-J. zum G.B.O. Art. 11.[2]) Diese eintragungsunfähigen Reallasten, z. B. Beiträge an öffentlichrechtliche Meliorations- oder Versicherungs-Gesellschaften sind zusammengestellt im Ausf.-G. zum Zw.V.G. Art. I, No. 1, 2; Art. II, No. 1, 2, 3. Ausnahmsweise eintragungsfähig sind die Schutzwaldungs- und Waldgenossenschafts-Abgaben (Ges. vom 6. Juli 1875, §§ 17, 34), welche auf Antrag des Vorsitzenden des Waldschutzgerichts eingetragen werden, Ausf. z. G.B.O. Art. 11e. Im übrigen ist die rechtliche Stellung der öffentlichen Reallasten wegen der mangelnden Beziehung zu den Rentenschulden hier nicht zu erörtern.

Die privatrechtlichen Reallasten können entstehen durch Gesetz und durch Rechtsgeschäft. Durch Gesetz entstehen Rentenreallasten wegen eines Überbaues, B.G.B. §§ 912—916, wegen eines Notweges, B.G.B. §§ 917, 918, und reallastliche Unterhaltungspflichten wegen einer Anlage zur Ausübung einer Grunddienstbarkeit auf einem Grundstücke, B.G.B. § 1021, und wegen einer Anlage zur Ausübung einer Grunddienstbarkeit auf einem Bauwerke, B.G.B § 1022. Diese gesetzlichen Reallasten unterliegen dem Reichsrecht und sind dem Einflusse der bisherigen und der künftigen Landesgesetzgebung entzogen, Einf.-G. zum B.G.B. Art. 116; unter ihnen sind die Rentenreallasten nicht eintragungsfähig, B.G.B. §§ 914, 917. Die

[1]) Ausserpreussisches Landrecht ist behandelt von Neubauer: Zusammenstellung des in Deutschland geltenden Rechtes der Beallasten, 1879. Eine Zusammenstellung des Ganges der Reallast-Gesetzgebung in den Bundesstaaten enthalten die Motive Bd. III, S. 573 ff.

[2]) Oberneck a. a. O., S. 382.

Unterhaltungsreallasten aber sogar eintragungsbedürftig. B.G.B. § 1021 2.

Alle andern gesetzlichen Reallasten unterliegen dem Landesrecht und sind dem Einflusse der Reichsgesetzgebung entzogen. Das sind die preussischen Rentenreallasten, welche auf Grund des Ablös.-Ges. vom 2. März 1850, auf Grund des Ansiedl.-Ges. vom 16. April 1886, ergänzt und abgeändert durch Ges. vom 2. April 1898, auf Grund des Ges. über Rentengüter vom 27. Juni 1890, auf Grund des Ges. und Beförderung von R. vom 7. Juli 1891, auf Grund des Ges. u. Anerbenr. bei R. vom 8. Juni 1896 zu leisten sind. Unter ihnen sind die aus der Umwandlung von Reallasten hervorgegangenen, gleich Staatssteuern privilegierten Rentenreallasten und Domänenamortisationsrenten zwar eintragungsfähig aber nicht eintragungsbedürftig.[1])

Alle andern Rentenreallasten sind dagegen eintragungsfähig und eintragungsbedürftig.

Der gewöhnliche Entstehungsgrund privatrechtlicher Reallasten ist aber das auf Einigung und Eintragung beruhende Rechtsgeschäft. B.G.B. § 873. Dieses Rechtsgeschäft begründet auch die Rentenschuld, welche aber im Gegensatze zur Reallast ausschliesslich als eine privatrechtliche und ausschliesslich als eine rechtsgeschäftliche begründet werden kann. Tabularersitzung ist bei beiden Instituten ausgeschlossen, da Hypothek, Grundschuld und Rentenschuld einerseits, Vorkaufsrecht und Reallast andererseits dem Berechtigten weder Besitz noch Besitzschutz gewähren und in diesem Punkte von den Dienstbarkeiten und dem Niessbrauch unterschieden sind. B.G.B. § 900.[2])

Die formelle Seite der Eintragung ist für Preussen durch die allgemeine Verfügung vom 20. November 1899 (J.-M.-B. S. 349 f.) geordnet. Die Reallast wird nach dem § 11 derselben in die zweite Abteilung, Spalte 3 unter

[1]) Art. 114 Einf.-G. z. B.G.B., Art. 22 No. 3, Ausf.-G. z. B.G.B.
[2]) Oberneck a. a. O., S. 244.

der Rubrik: Lasten und Beschränkungen eingetragen. Ist die Reallast als subjektiv dingliches Recht bestellt, so ist sie auf Antrag des Berechtigten in das Bestandsverzeichnis II, Verzeichnis der mit dem Eigentume verbundenen Rechte, Spalte 3 unter der Rubrik: Bezeichnung des Rechts, einzutragen. § 8, 9, § 21 R.G.B.O. Es ist noch zu bemerken, dass es bei der Eintragung von Reallasten als Leibgedinge der Bezeichnung der einzelnen Rechte nicht bedarf, wenn auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen wird. Die Ausstellung eines Briefes über die ältere Reallast ist undenkbar, das widerspräche ihrer ganzen Vergangenheit, ihrer Natur als Erbstück aus einer verkehrsarmen Zeit. Der Gültbrief aus dem Rentenkauf allerdings hat sich vereinzelt, z. B. bei dem Münchener Ewiggeld, in Hamburg und Lübeck, bis auf die Gegenwart erhalten. Hier zeigt sich mit Anschaulichkeit die Entwicklung aus dem Rentenkaufe zur Rentenschuld nach B.G.B.[1]) Aber mit der Einführung der Rentenschuld war das Ewiggeld zur Ausschliessung aus dem Institut der Reallasten reif: Vom 1. Januar 1900 ab gilt das Ewiggeld als eine Rentenschuld nach B.G.B. Die Rentenschuld wird nach der allgemeinen Verfügung § 12 in die dritte Abteilung, Spalte 4, unter der Rubrik Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden eingetragen. Die Ablösungssumme ist mit einzutragen. Wird dies versäumt, so ist keine Rentenschuld, sondern eine Reallast entstanden.[2]) Über die Rentenschuld wird ein Rentenschuldbrief, welcher auf den Inhaber lauten kann, ausgestellt. B.G.B. §§ 1116, 1192, 1199.

D. Änderung.

Die Änderung sowohl der Reallast wie der Rentenschuld kann bestehen in einer Änderung des Subjektes und in einer Änderung des Objektes.

I. Bei der Reallast kann das Subjekt persönlich und dinglich, bei der Rentenschuld nur persönlich sein. Das

[1]) Endemann a. a. O., S. 927.

[2]) Biermann, Komm. zum B.G.B., S. 252.

persönliche Subjekt kann wechseln, das dingliche Subjekt kann nicht wechseln: eine zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers eines Grundstückes oder eines gleichgesetzten Rechtes kann nicht von dem Eigentum an diesem Grundstücke getrennt werden. § 1110 B.G.B.

Das ist derselbe Grundsatz, welcher für das Vorkaufsrecht aufgestellt ist. § 1103 B.G.B. Denn die Umwandlung einer Prädialreallast in eine Personalreallast würde, da die erstere einen Bestandteil des Grundstückes bildet und für Hypotheken haftet, den Hypothekengläubiger schädigen.[1]) Die Belastung einer solchen subjektiv dinglichen Reallast kann deshalb nie selbständig erfolgen, vielmehr kann die Reallast nur zugleich mit dem Grundstück bez. Fiktionsgrundstück durch Grunddienstbarkeiten, persönliche Dienstbarkeiten, dingliches Vorkaufsrecht, Reallasten und Pfandrechte belastet werden. B.G.B. § 1110. Die Belastung selbst erfolgt in gleicher Weise bei der subjektiv dinglichen Reallastberechtigung und der Rentenschuldberechtigung. Es ist aber eine Belastung weder mit Grunddienstbarkeiten, noch persönlichen Dienstbarkeiten, noch dinglichen Vorkaufsrechten, sondern nur durch Bestellung eines Niessbrauchs oder eines Pfandrechts möglich. B.G.B. §§ 1068, 1274.[2])

Nur in dem Falle ist eine Änderung des dinglichen Subjektes möglich, dass das berechtigte Grundstück geteilt wird. § 1108 B.G.B. Hat die Reallast nur für einen Teil Interesse, so erlischt sie für die andern. Hat sie für alle Trennstücke Interesse, so besteht sie für alle Trennstücke fort, ohne dass dadurch aber die Lage des Verpflichteten erschwert werden dürfte. Teilbare Leistungen bestimmen sich nach der Grösse der Trennstücke, unteilbare Leistungen haben an alle gemeinschaftlich zu erfolgen. § 432 B.G.B. Wird nur eine Parzelle von dem berechtigten Grundstücke abveräussert, verbleibt die Berechtigung bei dem Rest-

[1]) Endemann a. a. O., S. 426.

[2]) Oberneck a. a. O., S. 388, 426, 429.

grundstück. Nähere Bestimmungen hierüber finden sich in den Landesgesetzen. E.-G. B.G.B. Art. 113, 120. A.-G. B.G.B. Art. 31. Ablösungsgesetz vom 2. März 1850. § 93. Eine Änderung des dinglichen Subjektes durch Verwandlung in ein persönliches Subjekt ist dagegen wie bei dem Vorkaufsrechte ausgeschlossen. B.G.B. §§ 1111, 1103. Vereinzelt wird auch der Fall vorkommen, dass ein Wechsel des persönlichen Subjektes einer Reallast ausgeschlossen ist. Dies gilt dann, wenn der Anspruch auf die einzelne Leistung nicht übertragbar und somit auch nicht pfändbar ist. § 851 C.P.O.[1]) Dies wird bei einem Altenteile wohl vorkommen. B.G.B. §§ 1111 Abs. 2, 399, 400, C.P.O. § 850. Das Subjekt eines solchen unübertragbaren Anspruches kann niemals ein dingliches sein, da der „jeweilige Eigentümer" naturgemäss wechselt. Das allein mögliche persönliche Subjekt einer Rentenschuld ist selbst von einer vereinzelten Beschränkung frei. Es gibt keine unübertragbaren Rentenschulden, da sie sämtlich in Geldbeträgen bestehen. Dagegen gibt es für das persönliche Subjekt der Rentenschuld eine Möglichkeit, sich dem dinglichen Subjekte der Reallast wenigstens zu nähern, wenn auch nicht seine Persönlichkeit in Dinglichkeit zu verwandeln. Dies geschieht dadurch, dass die Rentenschuld auf den Inhaber des Rentenschuldbriefes ausgestellt wird. Ein solcher Brief gilt als eine Schuldverschreibung auf den Inhaber, § 1195 B.G.B., kann also nur mit staatlicher Genehmigung ausgegeben werden, § 795 B.G.B., und die Rentenschuld steht dann dem jeweiligen Eigentümer des Briefes zu, ähnlich wie die Reallast dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstückes. Der Wechsel des Subjektes der Reallastberechtigung und der Rentenschuldberechtigung erfolgt durch rechtsgeschäftliche und nicht rechtsgeschäftliche Übertragung des Rechtes. Die Voraussetzung der rechtsgeschäftlichen Übertragung einer subjektiv persön-

[1]) Biermann a. a. O., S. 182.
Fischer und Henle, B.G.B., III. Aufl., S. 493.

lichen Reallast ist deren Übertragbarkeit und die Voraussetzung einer subjektiv dinglichen Reallast ist der Eigentumsübergang an dem berechtigten Grundstücke. Die Übertragung selbst erfolgt in gleicher Weise bei der Rentenschuld und der Reallast nach der allgemeinen Vorschrift des § 873 B.G.B. durch Einigung des Berechtigten und des andern Teiles und Eintragung der Änderung. Die Übertragung einer Rentenbriefschuld erfolgt nach der allgemeinen Vorschrift der §§ 1154, 1192, 1199 B.G.B. durch Übergabe des Briefes und schriftliche Abtretungserklärung bei der Namensrentenschuld und formlose Übergabe des Briefes bei der Inhaber-Rentenschuld.

Für die Regelung der einzelnen Leistungen bei einer Übertragung gelten die gleichen obligationsrechtlichen Bestimmungen bei der Rentenschuld wie bei der Reallast: der Erwerber muss eine Vorauszahlung der fälligen Rente an den alten Gläubiger oder derjenigen Rente, welche nicht später als in dem Kalendervierteljahr, in dem der Schuldner von der Übertragung Kenntnis erhielt, fällig wurde, oder derjenigen Rente, welche in dem folgenden Vierteljahre fällig würde, gegen sich gelten lassen, — trotz der Eintragung ins Grundbuch und trotz der Überschreibung des Rentenbriefes in öffentlich beglaubigter Form, — sobald nur der Schuldner von der Übertragung keine Kenntnis hatte. B.G.B. § 1158.

Die nicht rechtsgeschäftliche Übertragung des Rechtes erfolgt durch den Zuschlag in der Zwangsversteigerung, sofern es bei der Feststellung des geringsten Gebotes berücksichtigt worden ist.

Der Wechsel des Subjektes der Reallastverpflichtung und der Rentenschuldverpflichtung erfolgt mit der Übertragung des Grundstücks nach der allgemeinen Vorschrift des § 873. Die für Hypotheken getroffene besondere Bestimmung des § 416 B.G.B. ist hier nicht entsprechend anwendbar.[1]) Für eine Reallast dagegen bleibt der Eigen-

[1]) Planck, II, S. 203.

tümer persönlich verhaftet, auch wenn er das verpflichtete Grundstück übertragen hat, sofern er nicht seine persönliche Haftung vertraglich oder auf Grund des Vorbehaltes in dem bereits erwähnten Art. 115 E.-G. z. B.G.B. ausgeschlossen hat.[1])

II. a. Eine Änderung des Objektes der Reallastverpflichtung und der Rentenschuldverpflichtung erfolgt durch eine Teilung des verhafteten Grundstückes. Ein ideeller Teil eines Grundstückes kann mit einer Rentenschuld oder Reallast nur dann belastet werden, wenn er in dem Anteile eines Miteigentümers besteht. § 1106, 1114 B.G.B. Ein realer Teil kann dagegen stets mit einer Reallast oder Rentenschuld belastet werden, da ein solcher nach § 93 B.G.B. nicht als ein wesentlicher Bestandteil des Grundstücks angesehen werden kann.[2]) Das Teilstück haftet dann für die gesamte Reallast oder Rentenschuld. Hinsichtlich der Reallasten haftet der Eigentümer eines Teilstückes für die während der Dauer seines Eigentums fälligen Leistungen als persönlicher Gesamtschuldner. §§ 1108, 421—426 B.G.B.

Hierzu sind zahlreiche landesgesetzliche Vorschriften ergangen, gestützt auf Vorbehalte im Einf.-G. z. B.G.B. Art. 12, 120, 113, 121. „Unberührt bleiben die landesgesetzlichen Vorschriften, nach denen im Falle einer Abtrennung eines Teiles des Grundstücks, dieser Teil von den Belastungen frei wird", wenn die zuständige Behörde die Unschädlichkeit festgestellt hat. Einf.-Ges. zum B.G.B. Art. 120.

Das pr. Ausf.-G. z. B.G.B. bestimmt entsprechend in Art. 19: „Die bestehenden Vorschriften über die Erteilung von Unschädlichkeitsattesten zum Zwecke der Befreiung eines Teiles eines Grundstücks von dessen Belastungen bleiben mit folgenden Massgaben in Kraft: 1. Bei der

[1]) Planck a. a. O., S. 431.

[2]) Planck a. a. O., S. 432.

Entscheidung, ob der Grundstücksteil im Verhältnis zum Hauptgrundstück von geringem Wert und Umfang ist, wird, wenn die Belastungen, von denen der Teil befreit werden soll, noch auf andern Grundstücken desselben Eigentümers haften, die Gesamtheit der belasteten Grundstücke als Hauptgrundstück behandelt. 2. Das Unschädlichkeitszeugnis kann auf einzelne Belastungen beschränkt werden. Soweit aber im Einf.-G. z. B.G.B. zu Gunsten der Landesgesetze Vorbehalte gemacht worden sind, gelten sie auch für die Vorschriften über das Grundbuchwesen. § 83 G.B.O. Das pr. Ausf.-G. z. G.B.O. bestimmt entsprechend in Art. 20: Im Falle der Veräusserung eines Grundstücks, das mit Reallasten [oder Rentenschulden] belastet ist, kann der Teil auf Grund eines Unschädlichkeitszeugnisses der zuständigen Behörde frei von allen oder einzelnen Belastungen des Hauptgrundstücks von diesem ohne die Bewilligung des Berechtigten unter folgenden Voraussetzungen abgeschrieben werden. Darauf folgen vier Einzelbestimmungen, deren Darstellung die Rentengutsgesetzgebung heranziehen möchte und zu weit führen würde.[1])

Einf.-G. Art. 113. Unberührt bleiben die landesgesetzlichen Vorschriften über die Änderung von Reallasten. Das pr. Ausf.-G. z. B.G.B. bestimmt entsprechend in Art. 31: Die Vorschriften, nach welchen im Falle der Teilung eines mit einer Reallast belasteten Grundstücks die Reallast auf die einzelnen Teile des Grundstücks verteilt wird, bleiben in Kraft. Die Verteilung ist bei der Auseinandersetzungsbehörde zu beantragen. Für die preussischen Rentengüter, auf denen eine Rentenbankrente haftet, gilt die besondere Bestimmung, dass schon die Abtrennung einer Parzelle von der Genehmigung der Generalkommission abhängt, welche sich also nicht auf die Verteilung der Lasten auf die abgetrennten Parzellen beschränkt.[2])

[1]) Turnau a. a. O., S. 583.
[2]) Dernburg a. a. O., S. 567.

III. Einf.-G. Art. 121. Dieser Vorbehalt, welcher sich auf die Teilung von Grundstücken, welche mit Reallasten öffentlicher Anstalten belastet sind, bezieht, trägt sächsischen, nicht preussischen Einrichtungen Rechnung und bleibt ausserhalb der Erörterung.[1])

b. Eine Änderung des Objektes erfolgt ferner durch Umwandlung des tatsächlichen Inhaltes bei der Reallast und des rechtlichen Inhaltes bei der Rentenschuld. Eine Umwandlung des rechtlichen Inhalts, wie etwa die Umwandlung der Rentenschuld in eine Grundschuld, ist bei der Reallast undenkbar.

Eine durchgreifende Umwandlung des tatsächlichen Inhaltes der Reallasten, welche notwendig kommen musste, ist schon früher erfolgt und wird deshalb heute nicht mehr zu erheblicher Bedeutung gelangen. Gemäss der Verheissung der Verf.-U. vom 31. Januar 1850 Art. 42 erging am 2. März 1850 das Ablösungsgesetz, welches alle auf einem guts- oder gerichts-herrlichen Verhältnis beruhenden Reallasten ohne Entschädigung aufhob, alle nicht aufgehobenen Reallasten durch Umwandlung in Geldlasten ablösbar machte.[2]) Dieses Gesetz, insbesondere also der § 93, welcher die Umwandlung betrifft, bleibt nach Art. 113 E.-G. z. B.G.B. unberührt. Demnach ist in dem heutigen Rechte eine „Fixation“,[3]) die Umwandlung des Naturalzehnts in eine feste Naturalabgabe unpraktisch, denn die Zehnten sind nach den Gesetzen vom 2. März 1850, 15. April 1857, 27. April 1872, 11. Juni 1873 ablösbar und die Ablösung ist im wesentlichen beendigt.[4]) Dagegen findet noch im heutigen Rechte statt eine „Adäration“, die Umwandlung von Diensten oder Leistungen in Geldabgaben (z. B. Ausf.-G. z. B.G.B. Art. 15 § 8), sowie die Umwandlung von Naturalleistungen in andere Naturalleistungen

[1]) Böhm a. a. O., S. 338.
[2]) Dernburg a. a. O., S. 163.
[3]) Stobbe a. a. O., S. 78.
[4]) Förster-Eccius, . . . S. 432.

(z. B. ibd. § 5) möglich. Auch kann für eine eventuelle Umwandlung der Höchstbetrag des Geldersatzes eingetragen werden, B.G.B.[1]) Es ist noch zu bemerken, dass die Umwandlung einer Reallast z. B. nach der Ablösung oder nach der Konfusion, in eine Eigentümer-Reallast ausgeschlossen ist, weil sich eine Eigentümer-Reallast nur zur Löschung eignet.[2]) Die Vorschrift des § 889 B.G.B. findet hier keine Anwendung. Ebenso kann eine Reallast nie für den Eigentümer des belasteten Grundstücks bestellt werden, wohl aber eine Rentenschuld.

Die Umwandlung des Rentenschuldinhaltes ist dagegen von erheblicher Bedeutung, denn sie kann sich auf den rechtlichen Inhalt beziehen. Die Rentenschuld kann nämlich in eine Grundschuld, B.G.B § 1203, eine Verkehrshypothek oder eine Sicherungshypothek umgewandelt werden. Die Möglichkeit, dass eine Rentenschuld in eine Hypothek umgewandelt werden kann, ist zwar weder im B.G.B. noch in der R.G.B.O. erwähnt. Daraus kann aber eine Ausschliessung[3]) dieser Möglichkeit nicht abgeleitet werden, denn es liefe auf einen verwerflichen Formalismus hinaus, wenn die Rentenschuld erst in eine Grundschuld verwandelt werden müsste, und erst diese neue Grundschuld in eine Hypothek verwandelt werden könnte.[4]) Die Rentenschuld kann vielmehr unmittelbar in eine Hypothek verwandelt werden.[5]) Die persönliche Forderung macht hier ebensowenig Schwierigkeiten wie bei der Verwandlung der Grundschuld in eine Hypothek. Die §§ 1186, 1198, 1203 B.G.B. entspringen der in den Motiven[6]) gezogenen Konsequenz, dass die Umwandlung einer Realkreditreform in die andere gestattet sein soll.

---

[1]) Strecker, Recht an Grundstücke, S. 38.

[2]) Turnau a. a. O., S. 806.
A. M. Planck a. a. O., S. 431.

[3]) Anderer Ansicht Altvater, bei Böhm a. a. O., S. 316.

[4]) Anderer Ansicht M. Fischer, bei Oberneck a. a. O., S. 746.

[5]) Planck, B.G.B. III, S. 650.

[6]) III, S. 795.

Bei der Rentenschuld sind aber drei Fälle möglich; entweder ist sie 1. für den Eigentümer bestellt oder auf ihn übergegangen, §§ 1196, 1199 B.G.B., oder sie ist 2. für einen benannten oder unbenannten Gläubiger bestellt, oder sie ist 3. für den Eigentümer oder Gläubiger bestellt und mit dem Niessbrauch oder Pfandrechte eines Dritten belastet. Im ersten Falle bedarf es zur Umwandlung nur der einseitigen, den Anforderungen des § 29 G.B.O. entsprechenden Erklärung des Eigentümers. Im zweiten Falle bedarf es der Einigung des Eigentümers mit dem Gläubiger. Im dritten Falle bedarf es der einseitigen Erklärung oder der Einigung und der Zustimmung des Dritten, In allen drei Fällen ist die Umwandlung mit der Eintragung wirksam. B.G.B. § 877. Die Zustimmung der im Range gleich oder nachstehenden Berechtigten ist nicht erforderlich, obwohl diese durch die Umwandlung allerdings geschädigt werden können, denn durch die Umwandlung wird die Ablösungssumme zum Grundschuldkapital und die Rente zum Zins. § 1200 Abs. 2 B.G.B. Betrug die Rente bisher nicht 5% und beträgt der Zins jetzt 5%, so ist die Schädigung ersichtlich. Aber einer solchen Schädigung ist ein Realkreditor stets ausgesetzt, B.G.B. § 1119.[1]) Dieser Paragraph lässt auch die Aufstellung Biermanns[2]) bedenklich erscheinen, dass die Grundschuld höher sein könne als die Ablösungssumme. Denn nicht nur widerspräche dies der Vorschrift des § 1200, nach welcher die Ablösungssumme und kein anderer Betrag zum Grundschuldkapital wird, es würde auch das Gleichgewicht, welches durch eine niedrigere Verzinsung der höheren Grundschuld erzielt wird, dadurch zerstört werden können, dass der Zinsfuss gemäss § 1119 B.G.B. ohne Abrede mit den gleich- oder nachstehenden Gläubigern erhöht wird.[3])

[1]) Mot. III, 646.
[2]) a. a. O., S. 254.
[3]) Turnau a. a. O., S. 810.

E. Endigung.

Die Beendigung der Reallastberechtigung wie der Rentenschuldberechtigung folgt entweder aus ihrer Natur oder sie folgt nicht aus ihrer Natur.

Die subjektiv persönliche Reallast wie die Rentenschuld, welche stets subjektiv persönlich ist, kann als eine zeitlich unbegrenzte — dies bildet die Regel — oder als eine befristete, z. B. bis zum Eintritte der Volljährigkeit, des Todes, oder als eine bedingte, z. B. bis zum Eintritte der Verheiratung, bestellt sein.

1. Die Beendigung der befristeten Berechtigung ist eine Frage der Zeit. Die Beendigung findet notwendig und von selbst auf natürlichem Wege statt. Daher folgt die Beendigung dieser Berechtigungen aus ihrer befristeten Natur.
2. Die Beendigung der bedingten Berechtigung ist eine Frage der Umstände. Die Beendigung findet nicht notwendig statt. Daher folgt die Beendigung dieser Berechtigungen nicht aus ihrer Natur.
3. Die Beendigung der zeitlich unbegrenzten Berechtigung ist eine Frage der Succession der Berechtigten. Die Succession wird aber gemeiniglich nicht unterbrochen. Die Beendigung dieser Berechtigung folgt daher auch nicht aus ihrer Natur.

Die subjektiv dingliche Berechtigung ist unlöslich an ein Grundstück geknüpft. Sie geht mit dem Grundstücke unter. Ein Grundstück wird aber gemeiniglich nicht verschwinden, die Berechtigung also auch nicht. Die Beendigung dieser Berechtigungen folgt daher auch nicht aus ihrer Natur. Es ergibt sich, dass die Beendigung der Berechtigungen in der Mehrzahl der Fälle nicht aus ihrer Natur, sondern aus rechtlichen Gründen folgt. Diese beruhen auf Rechtsgeschäft, wie Verzicht, Ablösung und Tabularversitzung gemäss § 901 B.G.B., oder auf Gerichtsgeschäft, wie Ausschlussurteil und Zuschlag in der Zwangsversteigerung, oder auf Verwaltungsgeschäft, wie Enteignung und Auseinandersetzung durch die Generalkommission.

1. Der Verzicht erfolgt bei der Reallast (B.G.B. §§ 1105, 875, 876) wie der Rentenschuld (B.G.B. §§ 1200, 1192, 1183) nach Massgabe der allgemeinen Vorschriften (G.B.O. §§ 21, 27) und erfordert Löschung im Grundbuche. Bei der Überbau- und Notwegreallast, deren Begründung eintragungsunfähig ist, ist zum Verzicht auf das Recht die Eintragung doch erforderlich, B.G.B. § 914. Der Verzicht ist eine empfangsbedürftige Willenserklärung im Sinne des § 130 B.G.B.[1]) Ist das Recht, auf welches verzichtet werden soll, mit dem Rechte eines Dritten belastet, so ist bei der subjektiv persönlichen Reallast und der Rentenschuld die Zustimmung des Dritten erforderlich (B.G.B. § 876), während bei der subjektiv dinglichen Reallast die Zustimmung derjenigen, mit deren Rechten das berechtigte Grundstück belastet ist, nur dann erforderlich ist, wenn die Reallast gemäss § 8 G.B.O. auf dem Blatte des berechtigten Grundstücks vermerkt ist, § 21 G.B.O.

2. Die Ablösung der Reallast erfolgt nach Massgabe des durch Art. 113 Einf.-G. z. B.G.B. vorbehaltenen Ablösungsgesetzes vom 2. März 1850. Alle nicht aufgehobenen beständigen Abgaben sind ablösbar, § 6. Die Ablösung steht dem Eigentümer mit dem 20fachen Betrage nach vorgängiger sechsmonatlicher Kündigung zu. Die Ablösbarkeit darf für ihn auf höchstens 30 Jahre ausgeschlossen werden und die Ablösungssumme darf höchstens auf den fünfundzwanzigsten Betrag der Rente festgesetzt werden, § 91. Ebenso Art. 30 Ausf.-G. z. B.G.B. für das Rheingebiet, Lauenburg und Helgoland. Ein Ablösungsrecht wegen Verschlechterung des Grundstücks steht dem Reallastgläubiger gesetzlich nicht zu.

Die Ablösung der Rentenschuld, welche dem Gläubiger ausser im Falle der Verschlechterung des Grundstücks nach § 1133 B.G.B. überhaupt nicht zusteht, sondern allein dem Eigentümer, ist teilweise im B.G.B. §§ 1201, 1202 geordnet. Die Ablösung steht dem Eigentümer mit der eingetragenen

[1]) Prot. III, S. 69 ff.

Ablösungssumme nach vorgängiger sechsmonatlicher Kündigung zu. Die Ablösbarkeit darf auf höchstens 30 Jahre ausgeschlossen werden. Indessen bleiben nach Art. 117 Einf.-G. z. B.G.B. die landesgesetzlichen Vorschriften bestehen, welche den Ausschluss des Kündigungsrechts für eine kürzere als die im § 1202 B.G.B. bestimmte Zeit zulassen. Das Abl.-G. § 92 hatte auch die 30jährige Frist. Von der Kommission des Abgeordnetenhauses[1]) wurde aber die Aufhebung der bisherigen Vorschriften beschlossen. Die Aufhebung erfolgte durch das Ausf.-G. z. B.G.B. §§ Art. 89, No. 15, 22, 27, 29, 31, und die Neuordnung erfolgte durch Art. 32, § 1 Ausf.-G. z. B.G.B.: Bei Rentenschulden kann das Kündigungsrecht des Eigentümers nur soweit ausgeschlossen werden, dass der Eigentümer nach 20 Jahren unter Einhaltung einer sechsmonatlichen Frist kündigen kann. Kapitalien (§ 2), die zur Zeit des Inkrafttretens des B.G.B. auf einem Grundstück oder einer Gerechtigkeit angelegt sind und bisher seitens des Schuldners unkündbar oder erst nach einer längeren als 20jährigen Frist kündbar waren, können nach Ablauf von 20 Jahren gekündigt werden.

3. Das Ausschlussurteil über die Berechtigung kann nur bei den subjektiv persönlichen Reallasten (§§ 1112, 1104 B.G.B.) und den Rentenschulden (§§ 1199, 1192 B.G.B.) erfolgen und ergeht nach der allgemeinen Vorschrift des § 1170 B.G.B. Das Aufgebotsverfahren und dessen Voraussetzungen sind in C.P.O. §§ 946—959, 982 bis 936 enthalten. Bei Aufgeboten jedoch, welche auf Grund des § 1170 B.G.B. ergehen, können die Landesgesetze die Art der Veröffentlichung des Aufgebots und des Ausschlussurteils sowie die Aufgebotsfrist anders bestimmen als in §§ 948, 950, 156 C.P.O. vorgeschrieben ist. (Vorbehalt des § 1024 C.P.O.) Dementsprechend ist im pr. Ausf.-G. z. C.P.O. Art. 1, No. IV, § 21, die Bekanntmachung des Aufgebots erleichtert, aber die allgemeine

[1]) Turnau a. a. O., S. 558.

Aufgebotsfrist von 6 Wochen belassen und auch die Bekanntmachung des Ausschlussurteils nicht obligatorisch gemacht, C.P.O. §§ 950, 956.

Mit der Erlassung des Ausschlussurteils erlischt die Reallast. Der Eigentümer kann aber auch die Zustimmung zur Löschung im Grundbuche verlangen, § 894 B.G.B. Mit der Erlassung des Ausschlussurteils erlischt die Rentenschuld nicht. Im I. Entwurf hatte das Aufgebot nur den Zweck, die Löschung der Rentenschuld zu ermöglichen.[1]) Denselben Zweck verfolgte das preussische Aufgebot § 104, 105 G.B.O. von 1872. Dagegen erwirbt nach B.G.B. mit der Erlassung des Ausschlussurteils die Rentenschuld der Eigentümer, § 1170, Abs. 2, B.G.B.[2]) Er kann sie ebensogut auf seinen Namen umschreiben, abtreten, verpfänden wie löschen. Doch wird der dem Gläubiger erteilte Rentenschuldbrief kraftlos. Will der Eigentümer über die Rentenschuld als Briefrentenschuld verfügen, so muss er die Erteilung eines neuen Briefes beim Grundbuchamte beantragen, G.B.O. §§ 43, 67, 68.

4. Die Reallastverpflichtung endigt endlich durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung, sofern sie nicht in das geringste Gebot fällt, § 52 Zw.V.G. Eingetragene Reallasten, welche dem Anspruch des betreibenden Gläubigers vorgehen, fallen in das geringste Gebot. Fraglich ist, wann nicht eingetragene Reallasten in das geringste Gebot fallen. Nicht eingetragen sind:

1. die gesetzliche Überbau- und Notwegrente, § 9142, 4172 B.G.B.;
2. die den Rentenbanken überwiesenen Renten und Domänen-Amortisationsrenten, welche aber allerdings eingetragen werden können, kraft Vorbehalt Art. 114 Einf.-G. z. B.G.B., im Ausf.-G. z. B.G.B. Art. 22, No. 3;

[1]) Mot. III, 740.

[2]) Turnau a. a. O., S. 701.

3. die im Ausf.-G. z. Zw.V.G. Art. I, 1, 2, Art. II, 1, 2, 3 (4 kann eingetragen werden) genannten öffentlichen Lasten durch Ausf.-G. z. G.B.O. Art. 11, 1.

Die Überbau- und Notwegrente fällt immer in das geringste Gebot, B.G.B. § 914, 1. Für die unter 2 und 3 angeführten Renten gilt Einf.-G. z. Zw.V.G. § 9: Soweit ein nach Landesgesetz begründetes Recht an einem Grundstück der Eintragung nicht bedarf, bleibt das Recht nach Massgabe des Landesgesetzes von der Zwangsversteigerung unberührt, auch wenn es bei der Feststellung des geringsten Gebotes nicht berücksichtigt ist. Die angerufene landesgesetzliche Vorschrift findet sich im pr. Ausf.-G. z. Zw.V.G. Art. 6 und lässt diese Rechte bestehen auch wenn sie bei der Feststellung des geringsten Gebotes nicht berücksichtigt sind.

Demnach fallen die unter 2 und 3 angeführten Renten bezw. Lasten immer in das geringste Gebot. Diese drei Reallastverpflichtungen werden also mit den dem Anspruch des betreibenden Gläubigers vorangehenden von dem Singularsuccessor übernommen, alle andern Reallastverpflichtungen fallen aus und erlöschen mit dem Zuschlage. Es ist noch zu bemerken, dass die rückständigen Leistungen des laufenden und der letzten zwei Jahre einen bevorzugten Rang haben, Zw.V.G. § 10, No. 4, aber eine Forderung von Verzugszinsen überhaupt nie gestatten, B.G.B. § 289. Nur aus Billigkeitsrücksichten ist die obige Regel durchbrochen. „Die als Leibgedinge, Leibzucht, Altenteil, Auszug eingetragene Reallast bleibt von der Zwangsvollstreckung unberührt", auf Grund Art. 62 Ausf.-G. z. Zw.V.G., ermöglicht durch Einf.-G. z. Zw.V.G. § 9.

Nun kann aber bekanntlich jeder Beteiligte eine von den gesetzlichen Bestimmungen abweichende Festsetzung des geringsten Gebotes verlangen, Zw.V.G. § 59. Wird durch diese Abweichung das Recht eines andern Beteiligten beeinträchtigt, so ist dessen Zustimmung erforderlich. Sofern nicht feststeht, ob das Recht durch die Abweichung beeinträchtigt wird, ist das Grundstück mit der verlangten

Abweichung und ohne sie auszubieten, also doppeltes Aufgebot. Entsprechendes[1]) gilt für die unter 2 und 3 angeführten Reallasten wie für das Leibgedinge. „Das Erlöschen eines solchen Rechts ist auf Verlangen eines Beteiligten als Versteigerungsbedingung zu bestimmen, wenn durch das Fortbestehen ein dem Rechte vorgehendes oder nachstehendes Recht des Beteiligten beeinträchtigt werden würde.“ Einf.-G. z. Zw.V.G. § 92. Die ausgefallenen Reallastverpflichtungen erlöschen also mit dem Zuschlage. Erlischt aber durch den Zuschlag eine Reallast, so tritt an ihre Stelle der Anspruch auf Ersatz des Wertes aus dem Versteigerungserlöse, § 92 Zw.V.G. „Der Ersatz für eine Reallast von unbestimmter Dauer ist durch Zahlung einer Geldrente zu leisten, die dem Jahreswerte des Rechts gleichkommt. Für den Ersatzanspruch ist in den Teilungsplan ein Betrag aufzunehmen, welcher der Summe aller künftigen Leistungen gleichkommt, den 25fachen Betrag einer Jahresleistung nicht übersteigt.“ § 121, Abs. 1, Zw.V.G. Bei ablösbaren Renten bestimmt sich der Betrag der Ersatzleistung durch die Ablösungssumme, welche, wie oben erwähnt, auch für Rentenreallasten eingetragen werden kann, B.G.B. § 882, Zw.V.G. § 92.

Die Rentenschuld endigt ebenfalls durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung, wenn sie nicht in das geringste Gebot fällt. Fällt sie in das geringste Gebot, so muss sich der Ersteher ihren Fortbestand gefallen lassen.[2]) Natürlich steht ihm das Ablösungsrecht mit der eingetragenen Ablösungssumme unter sechsmonatlicher Kündigung zu. Hat indessen sein Vorgänger etwa auf 20 Jahre verzichtet und sind erst 10 Jahre abgelaufen, so ist der Successor durch diesen eingetragenen dinglichen[3]) Vertrag gebunden.

Liegt die Rentenschuld ausserhalb des geringsten Gebotes, so fällt sie aus und wird auf vollstreckungsgericht-

[1]) Zw.V.G. von Fischer, S. 193.

[2]) Fischer a. a. O., § 74, Anm. 3.

[3]) Dieser Ausdruck fehlt im B.G.B., Prot. 183 (3391—3398). Seine Anwendung ist nach Strecker a. a. O., S. 25, unbedenklich.

liches Ersuchen des Grundbuchamtes gelöscht, § 130 Zw.V.G. Erlischt aber durch Zuschlag die Rentenschuld, so tritt an Stelle des Rechts der Anspruch auf Ersatz des Wertes aus dem Versteigerungserlöse, § 92 Zw.V.G. Der Betrag der Ersatzleistung bestimmt sich durch die eingetragene Ablösungssumme. Hinsichtlich der Intabularversitzung nach § 901 B.G.B. ist streitig, ob sie die Reallast und Rentenschuld als Ganzes zum Erlöschen bringt oder nur die einzelnen Leistungen der Reallast trifft. Mit Planck, Komm. B.G.B. III, S. 428, ist ersteres anzunehmen.

F. Gerichtliche Geltendmachung.

Weder die Reallast noch die Rentenlast gestatten einen Besitz der Sache, und geniessen eines Besitzschutzes.[1]) Diese Bestimmung gilt im B.G.B. stillschweigend, im Sächs. L.G.B. war sie ausdrücklich ausgesprochen.

„Rechtsbesitz findet bei Reallasten nicht statt", § 512. Im bayrischen Landrecht war sie etwas verblümt ausgesprochen.[2]) „Soviel das Possessorium betrifft, worin man lediglich auf das Inhaben der Servitut (und Reallast) klagt, hat solches in Grunddienstbarkeiten (und Reallasten) nicht statt und wer demnach seine Klage hierin falls nur auf die Possession gründet, der soll von der Verjährungszeit artikulieren." Das gerade Gegenteil galt nach preussischem Landrechte I, VII, §§ 80, 82 — wer eine Reallast leistet, setzt den andern in Besitz — wie früher nach gemeinem Rechte, welches die quasi possessio an der Reallast gewährte, die, wie Bruns zeigt[3]), allein aus kanonischem Rechte entstanden ist.

Zum Schutze dieser quasi possessio lassen die gemeinrechtlichen Juristen drei Rechtsmittel zu: interdictum reti possidetis, interdictum unde vi, actio spolii.

Die Voraussetzungen des interdictum uti possidetis sind Besitz des Rechts und Störung durch Entrichtung

[1]) Oberneck a. a. O., S. 244.
[2]) II. Teil, 7. Abschn., § 9.
[3]) Recht d. Bes. 1843, S. 43.

einer nach Inhalt oder Form nicht genügenden Leistung (retinendae possessionis). Diese Erweiterung des int. uti possidetis auf deutschrechtliche, intermittierende Leistungen erscheint bedenklich, wenn man in Betracht zieht[1]), dass das römische Recht die iuris quasi possessio bei intermittierenden Servituten nicht durch das interdictum uti possidetis, sondern durch Spezialinterdikte schützte. Indessen ist diese Erweiterung im gemeinen Rechte allgemein angenommen worden.

Die Voraussetzungen des interdictum unde vi sind Besitz des Rechts und Störung durch gewaltsame Dejektion von dem Realbesitz (adipiscendae possessionis). Diese Erweiterung des interdictum unde vi auf gewaltsame Dejektion von Rechten erscheint bedenklich, wenn man in Betracht zieht, dass das römische Recht die gewaltsame Dejektion nur bei körperlichen Sachen kennt. Die deshalb notwendig gewordene Aufstellung einer quasi dejectio ist nur vereinzelt angenommen. Die Voraussetzungen der actio spolii sind Besitz des Rechts und Störung durch einfache Verweigerung. Die Erweiterung der actio spolii auf Reallasten ist unbedenklich, da sie vom kanonischen Rechte ausdrücklich angenommen ist, cap. 2 de restit. spol. in VI (2, 5). Mangels eines possessorischen Schutzes der Reallast und Rentenschuld entfällt die Veranlassung für die früher notwendige ausführliche Behandlung der possessorischen Rechtsmittel.

Die petitorischen Rechtsmittel der Reallasten sind die actio confessoria utilis, die actio negatoria und die actio Publiciana confessoria. Sie sind naturgemäss nicht controvers, wie die possessorischen Rechtsmittel, welche von dem Streite um den Besitzbegriff in Mitleidenschaft gezogen wurden.

Die Erweiterung[2]) der actio confessoria auf die Reallasten ist unbedenklich, da sie in der actio confessoria

[1]) Duncker a. a. O., S. 103 f.
[2]) Duncker a. a. O., S. 110 f.

wegen der servitus oneris ferendi ein Vorbild hat. Letztere geht sowohl auf Zulassung des Nutzens wie auf Ausbesserung der Mauer l. 6 § 2 D. 8, 5. „. . . ius sibi esse cogere adversarium reficere parietem ad onera sua sustinenda“. Die Erweiterung der actio negatoria auf die Reallasten ist unbedenklich, da sie in der l. 8 pr. D. 8, 5 ein Vorbild hat . . . actio contraria dabitur: hoc est, ius. tibi non esse me cogere.

Die Publiciana ist nur bei den neueren Reallasten, welche durch Rechtsgeschäft begründet und ersessen werden können, möglich, bei den älteren Reallasten, welche durch Gesetz und Gewohnheit begründet und nicht ersessen werden können, unmöglich.

Zur Zeit Dunckers war die Meinung herrschend, dass die Reallast als Ganzes mit der actio confessoria, die Einzelleistung mit der actio in rem scripta zu verfechten sei.[1]) Im B.G.B. ist die Reallast selbst wie der Anspruch auf die einzelnen Leistungen dinglicher Natur und daher gleichmässig mit der dinglichen Klage ebenso wie die Rentenschuld zu verfolgen. Ausserdem ist durch § 1108 B.G.B. die persönliche Klage für die Reallast gegeben und vielfach, z. B. bei einer Klage auf Dienstleistungen zweckmässig an erster Stelle zu erheben.[2]) Die Zuständigkeit für die Klagen aus der Reallast und der Rentenschuld wird durch § 24 C.P.O. geregelt. Darnach ist örtlich das Gericht zuständig, in dessen Bezirke die Sache liegt. Um hervortretende Zweifel zu beseitigen, ist durch

[1]) Duncker a. a. O., S. 111.

Stobbe a. a. O., S. 71, R.G. Bd. 16, S. 141, erklärt die Frage, mit welcher Klage der Anspruch auf die Einzelleistung aus einer Reallast geltend zu machen sei, sei bestritten: während, namentlich in älterer Zeit, auch diese mit der actio confessoria eingeklagt wurde, werde sie in neuerer Zeit für persönlich angesehen, und zwar von den einen als actio in rem scripta, und von den andern als rein persönliche Klage. Letzteres sei das richtige. Es handelt sich hier um gemeines Recht.

[2]) Endemann a. a. O., S. 425.

die Nov. zum B.G.B. vom 17. Mai 1898 hinzugefügt, dass auch im Falle einer subjektiv dinglichen Reallastberechtigung die Lage des belasteten Grundstückes entscheidet.

In diesem dinglichen Gerichtsstande kann mit der Klage aus einer Reallast oder Rentenschuld die Klage aus der persönlichen Haftung, welche bei der Rentenschuld z. B. nach Zw.V.G. § 53 Abs. 1 vorkommen kann, verbunden werden. Mit der Klage auf Umschreibung oder Löschung einer Rentenschuld oder Reallast kann die Klage auf Befreiung von der persönlichen Verbindlichkeit verknüpft werden. Mit der Klage auf Anerkennung einer Reallast oder Rentenschuld kann die Klage auf rückständige Leistungen erhoben werden. Stets gilt aber die Voraussetzung, dass die verbundenen Klagen gegen denselben Beklagten gerichtet sind, § 25.[1])

Der Anspruch aus einer Rentenschuld gilt für den Urkundenprozess, das Mahnverfahren und die vollstreckbaren notariellen Urkunden nicht als ein Anspruch auf Befriedigung, sondern als ein Anspruch auf Zahlung einer Geldsumme[2]), C.P.O. §§ 794, 688, 592. Diese Bestimmung ist durch die Nov. zur C.P.O. vom 17. Mai 1898 getroffen worden, um jeden Zweifel darüber auszuschliessen, dass der Urkundenprozess, das Mahnverfahren und die vollstreckbare Urkunde für die Geltendmachung einer Rentenschuld verwendbar sei, auch wenn der Anspruch als Realobligation erhoben und gegen den dritten Besitzer des Pfandgrundstückes gerichtet wird. Bei der Reallast, welche ausser im Falle einer entsprechenden Vereinbarung niemals eine Realobligation darstellt, sind solche Zweifel ausgeschlossen und jene Formen ohne weiteres anwendbar. Vorausgesetzt nämlich, dass die Reallast in der Zahlung einer bestimmten Geldsumme oder Leistung einer bestimmten Qualität anderer vertretbarer Sachen besteht. Dies ist z. B. bei der Verpflichtung zur Ablieferung des Ertrages eines bestimmten

[1]) Seuffert, Komm. C.P.O., 8. Aufl., I, S. 29.

[2]) Planck, Komm. B.G.B Z., S. 448.

kostbaren Weinberges nicht der Fall. Hat sich der Reallast- oder Rentenschuld-Verpflichtete der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen und ist dem Rechtsnachfolger des Gläubigers eine vollstreckbare Ausfertigung erteilt, so ist die Zustellung der die Rechtsnachfolge nachweisenden öffentlichen Urkunde nicht erforderlich, wenn der Rechtsnachfolger als Gläubiger im Grundbuche eingetragen ist, § 799 C.P.O. Die Unterwerfung kann auch für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes erfolgen und ist dann in das Grundbuch einzutragen, § 800 C.P.O.

Hinsichtlich der Rechtsnachfolge während der Rechtshängigkeit ist durch § 325 C.P.O. bestimmt, dass ein Urteil über einen Reallast- oder Rentenschuld-Anspruch und zwar über den dinglichen, nicht jedoch aber den persönlichen Anspruch — im Falle einer Veräusserung des belasteten Grundstückes gegen den Rechtsnachfolger auch dann wirkt, wenn dieser die Rechtshängigkeit nicht gekannt hat. Dagegen in der Zwangsvollstreckung muss die Rechtshängigkeit spätestens im Versteigerungstermin vor der Aufforderung zur Abgabe von Geboten angemeldet worden sein, wenn das Urteil gegen den Ersteher wirken soll.

Die Pfändung einer Reallast- oder Rentenschuld-Forderung erfolgt durch Pfändungsbeschluss. Bei der Buchrentenschuld und Reallast muss Eintragung in das Grundbuch, bei der Briefrentenschuld muss Übergabe des Briefes hinzutreten. Mit der Übergabe oder Eintragung oder vorher erfolgten Zustellung des Beschlusses gilt die Pfändung als bewirkt, §§ 830, 857 C.P.O. Sie erstreckt sich auch auf die nach der Pfändung fällig werdenden Beträge, § 832 C.P.O. Die Forderung wird dem Gläubiger zur Einziehung oder an Zahlungsstatt überwiesen. Die Überweisung erfolgt bei der verbrieften Rentenschuld durch Aushändigung des Beschlusses an den Gläubiger, bei der Buchrentenschuld und Reallast durch Eintragung der Überweisung, § 837 C.P.O. Bei Reallasten, welche in einem Tun bestehen, findet die Zwangsvollstreckung gemäss den Vorschriften der §§ 887 ff. C.P.O. statt.

Ist endlich der Schuldner zur Bestellung, Abtretung oder Belastung einer Brief-Rentenschuld verurteilt, so gilt die Übergabe des Briefes als erfolgt, wenn ihn der Gerichtsvollzieher zum Zweck der Ablieferung an den Gläubiger weggenommen hat.

Damit ist die Reallast und Rentenschuld vergleichend dargestellt. Dass nur der zweite Teil sich auf rein juristischem Gebiete bewegt und der erste Teil sich vielfach auf ökonomischem Gebiete bewegt, lässt sich vielleicht mit dem Ausspruche Careys entschuldigen: Jurisprudenz und Ökonomie sind nichts als Zweige desselben Stammes: der Sozialwissenschaft.[1])

[1]) Carey, Lehrbuch der Volkswirtschaft und Sozialwissenschaft, 2. Aufl., S. 3.

Literaturverzeichnis.

Arnold, Zur Geschichte des Eigentums in den deutschen Städten. 1861.

v. Amira, Art. „Recht" in Pauls Grundriss d. germ. Phil. 2. Aufl.

Albrecht, gewere. 1826.

Böhm, Reichsgrundbuchrecht. 1898.

Brunner, Deutsche Rechtsgeschichte. 1887, 1892; Grundzüge d. d. R. 1903.

Brie, Lehre vom Gewohnheitsrecht. 1899.

Bluntschli, Deutsches Privatrecht. 3. Aufl.

Beyerle, Grundeigentumsverhältnisse und Bürgerrecht i. m. Konstanz. 1902.

Cretschmar, Rheinisches Zivilrecht. 4. Aufl.

Carey, Lehrbuch der Volkswirtschaft und Sozialwissenschaft. 2. Aufl.

Dahn, Könige der Germanen. Bd. 1, 2, 6, 7.
Deutsche Geschichte. Bd. 1.
Geschichte der Urzeit.

Duncker, Lehre von den Reallasten. 1837.

Dernburg, B.G.B. Bd. III.

Damaschke, Gemeinde-Sozialismus. 5. Aufl., 1903.

Endemann, Lehrbuch des B.G.B.

Fuchs, Grundbuchrecht. 1900.
Das Wesen der Dinglichkeit.

Fischer und Henle, B.G.B. 3. Aufl.

Fischer, Lehrbuch des preussischen Privatrechts.
Kommentar zum Zw.V.G.

Förster-Eccius, Preuss. Privatrecht. 7. Aufl., Bd. III.

Friedlieb, Rechtstheorie der Reallasten. 1860.

v. Gerber, System des deutschen Privatrechtes. 17. Aufl.
Ges. juristische Abhandlungen. 1878.

Gierke, Das deutsche Genossenschaftsrecht. 1868, 1873.
Gen. Theorie und Rechtsprechung. 1887.
Gabcken, Grundzüge des Dorf- und Bauernrechts. Halle 1780.
Grimm, Weistümer. Bd. V.
Heusler, Institutionen des deutschen Privatrechts. 1885.
gewere. 1872.
Harnach, Wesen des Christentums. 1900.
Hachenburg, Geist des B.G.B.
Huber, Bedeutung der gewere. 1834.
v. Inanna-Sternegg, Die Ausbildung der Grundherrschaften in der Karolingerzeit. 1878.
Kyllmann, Ist die Reallast ein dingliches Recht oder die Summe einzelner Obligationen. 1892.
Küntzel, In Gruchots Beiträgen, Bd. 38, über die Reallast.
Kohler, Pfandrechtliche Forschungen. 1882.
Kühnast, Untersuchung des Grundschuldbegriffes. 1878.
Kossack, Lehrbuch des B.G.B.
Lamprecht, Beiträge zur Geschichte d. s. Wirtschaftslebens.
de Laveleye, le socialisme contemporain.
E. Meyer, Gutachten über die Kommunalsteuerfrage. Bd. XII der Schriften des Vereins für Sozialpolitik.
Maenner, Recht der Grundstücke. 1899.
R. v. Maurer, Wesen des ältesten deutschen Adels.
L. v. Maurer, Geschichte der Fronhöfe, Bauernhöfe usw. 1863.
v. Meibom, Realschulden und Reallasten, Jahrb. f. g. d. R. Bd. 4.
Müller, Die Reallasten nach sächs. B.G.B. 1878.
Mittermeier, Lehrbuch d. d. Privatrechts. 1821.
Mann, Untersuchung über den Begriff der Reallast. 1872.
Oberneck, Reichsgrundbuchrecht. 1900.
Oertmann, Dinglichkeitsbegriff. Iher. Jahrb. Bd. 31.
Pflüger, Über die Dinglichkeit. Arch. f. e. Pr. Bd. 79, 81.
Planck, Kommentar zum B.G.B.
v. Roth, System d. d. Privatrechts. 1885.
Rietschel, Feudalität und Untertanenverband. 1863.
Die Entstehung der freien Erbleihe. 1901.
Renaud, Beitrag zur Theorie der Reallasten. 1846.

Rodbertus, Zur Erklärung und Abhilfe der Kreditnot des Grundbesitzes. 1868, 1869.

Schröder, Deutsche Rechtsgeschichte. 4. Aufl.

Die Franken und ihr Recht. Ztschr. d. Sav.-Stif. Germ. Abt. Bd. II.

v. Schwind, Wesen und Inhalt des Pfandrechts. 1899.

Freie Erbleihe, in Gierkes Untersuchungen. XXV.

Reallastenfrage, in Iher. Jahrb. Bd. 33.

Sohm, Natur und Geschichte der modernen Hypothek. Grünh. Ztschr. Bd. V.

Schwarz, Das Institut der Reallasten. 1827.

Stobbe, Handbuch d. d. Pr.R. 3. Aufl.

Seuffert, Kommentar zur C.P.O. 8. Aufl.

Turnau und Förster, Liegenschaftsrecht. 1900.

Waitz, Deutsche Verfassungsgeschichte.

Ad. Wagner, Allgem. Grundlegung der Volkswirtschaftslehre. 2. Aufl.

Wohnungsnot und städtische Bodenfrage mit Anhang: Erbbaurecht von Sohm und von Oertmann, Harrwitz. Berlin.

Lebenslauf.

Als ältester Sohn des Brauereidirektors Anton Bauer wurde ich, Franz Josef Bauer, am 6. Juni 1875 in Jaroschau, Kreis Ungarisch-Hradisch in Mähren, geboren. Den Schulunterricht erhielt ich in Jaroschau, Hradisch und Wien. Mit der Übersiedelung meiner Eltern nach Brieg im Jahre 1888 kam ich hier auf das Gymnasium und verliess es Ostern 1897, um die Universität Heidelberg zu beziehen.

Vom 1. Oktober 1897 bis zum 30. September 1898 diente ich bei dem Feld-Artillerie-Regiment von Peuker, No. 6, in Breslau.

Ich studierte dann in München, Leipzig und Breslau. Am 14. Juni 1901 bestand ich in Breslau die erste juristische Prüfung und 2 Wochen später das Rigorosum. Meine erste Station war das Amtsgericht Ziegenhals, wo ich am 27. Juni 1901 vereidigt wurde. Meine weiteren Stationen erledigte ich in Brieg, am Wohnsitze meiner Eltern.

Durch Allerh. Kabinetts-Ordre vom 12. September 1902 wurde ich beim Feld-Artillerie-Regiment No. 42 in Schweidnitz zum Leutnant der Reserve ernannt.

Meine Lehrer, derer ich mit Dankbarkeit gedenke, waren:
in der Philosophie *Kuno Fischer;*
in der Geschichte *Erdmannsdörffer (†)* und *Dietrich Schäfer,* welche mich auch in ihre Seminare aufgenommen haben;
in der Nationalökonomie *Lujo Brentano* und *Bücher;*
in der Rechtswissenschaft *v. Amira, v. Bechmann, Birkmeyer, Binding, Brie, Dahn, Degenkolb, Fischer, Friedberg, Jörs, Leonhard, v. Sicherer, Sohm* und *Strohal.*

Durch Sohm wurde mein Interesse auf das deutsche Privatrecht gelenkt. Herrn Prof. Dr. Beyerle bin ich für die Förderung vorliegender Arbeit zum Danke verpflichtet.

Thesen.

1. Für den Erbbauzins aus dem Erbbaurecht ist die Form der Rentenschuld geeigneter wie die Form der Reallast.

2. Die natürliche Belastungsform für land- und forstwirtschaftlich genutzten, jährliche Früchte gewährleistenden Boden ist die Rentenschuld, welche nur die Erzeugung von jährlichen Zinsen verlangt, und nicht die Hypothek, welche die Erzeugung von Kapitalien erfordert; die Rentenschuld wird sich aber nur bei Organisierung dieser Kreditform durch Kommunen oder andere öffentlichrechtliche Verbände einbürgern.

3. Wenn Gesinde ohne Grund den Dienst verlässt, so macht sich derjenige, welcher es ohne Entlassungsnachweis beschäftigt, strafbar und wegen dieses Verstosses gegen ein den Schutz eines anderen bezweckendes Gesetz schadensersatzpflichtig; wenn das Verlassen des Dienstes rechtmässig geschah, so bleibt zwar die Strafbarkeit nicht aber die Schadensersatzpflicht bestehen.

4. Die kumulative Schuldübernahme bedarf zu ihrer Giltigkeit der Schriftform.